

# STADT GROSSRÖHRSDORF

## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NORD 1“, 8. ÄNDERUNG

---

### TEIL C: BEGRÜNDUNG zum Vorentwurf i.d.F. vom 17. April 2025

#### Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis .....	3
2	Übergeordnete planerische Vorgaben .....	5
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	8
3	Standortalternativen .....	10
4	Örtliche Gegebenheiten .....	11
4.1	Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	11
4.2	Geländetopografie .....	12
4.3	Bestandsbeschreibung des Plangebietes .....	12
4.4	Angrenzende Nutzungen .....	13
4.5	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen .....	13
5	Städtebauliche Konzeption .....	16
6	Erschließungskonzeption .....	17
6.1	Verkehrerschließung .....	17
6.2	Ver- und Entsorgung .....	19
7	Grünordnerische Konzeption .....	20
8	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	20
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	21
8.4	Festsetzungen zur Verkehrerschließung .....	22
8.5	Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	22
8.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	22
9	Kennzeichnungen .....	22
10	Hinweise .....	23
11	Flächenbilanz .....	23
12	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	23
12.1	Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung .....	23
12.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten .....	24
12.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	24
12.4	Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	26
12.5	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	26
12.6	Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter .....	32
12.7	Auswirkungen auf den Wald .....	32
12.8	Auswirkungen auf den Straßenverkehr .....	33
12.9	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung .....	33
12.10	Auswirkungen auf die Landwirtschaft .....	33
12.11	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	33
12.12	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	33

### **Anlage 1**

Auflistung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“

## 1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

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. 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.

Grundsätzlich besteht eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Stadt Großröhrsdorf. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Großröhrsdorf wurde eine Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Stadt Großröhrsdorf aufgrund der Auslastung in bestehenden Gewerbegebieten nur noch Restflächen anbieten kann.

Mit Stand Juni 2022 wurde nachgewiesen, dass die ca. 150 ha vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet nahezu vollständig ausgelastet sind, da sich auch bisher unbebaute Parzellen als Reservefläche im Eigentum ansässiger Betriebe befinden und nicht für Ansiedlungen Dritter zur Verfügung stehen. Aussagen zur Erwerbstätigkeit im Gemeindegebiet sowie eine gemeindeübergreifende Standortprüfung ergänzen die Bedarfsbegründung der 3. FNP-Änderung.

Seit dem Jahresanfang 2021 führt die Stadt Großröhrsdorf eine Liste mit Anfragen von Unternehmen, die in Großröhrsdorf eine geeignete Gewerbefläche suchen. Es können aktuell 15 Anfragen verzeichnet werden. Schwerpunktmäßig handelt es sich dabei vor allem um Erweiterungsanfragen bestehender ortsansässiger Unternehmen.

<b>Firma</b>	<b>Bestandsunternehmen</b>	<b>Neuansiedlung</b>
Rudolf Griesmann Betonfertigteilewerk GmbH	x	
Gottlieb Binder GmbH & Co. KG	x	
Oberlausitzer Tankwagenreinigung Ziller & Schäfer GbR	x	
Bürkert Fluid Control Systems	x	
Tittel Drahtwarenfabrik	x	
PCM Energy GmbH	x	
PolarSteel GmbH	x	
Schrack Technik Gruppe		x
Deutsche Modulbau AG		x
ONI Temperiertechnik Rhytemper GmbH	x	
Heuer Metallwaren GmbH	x	
Auto-Service Schütze GmbH	x	
Confiserie Mellinia GmbH	x	
Dreebit GmbH	x	
Hellerauer Werkstätten	x	

Sofern es sich dabei um Unternehmen handelt, deren Firmenstandort am Rand des bestehenden Gewerbegebietes liegt, betreffen die Anfragen konkret deren Nachbarflächen.

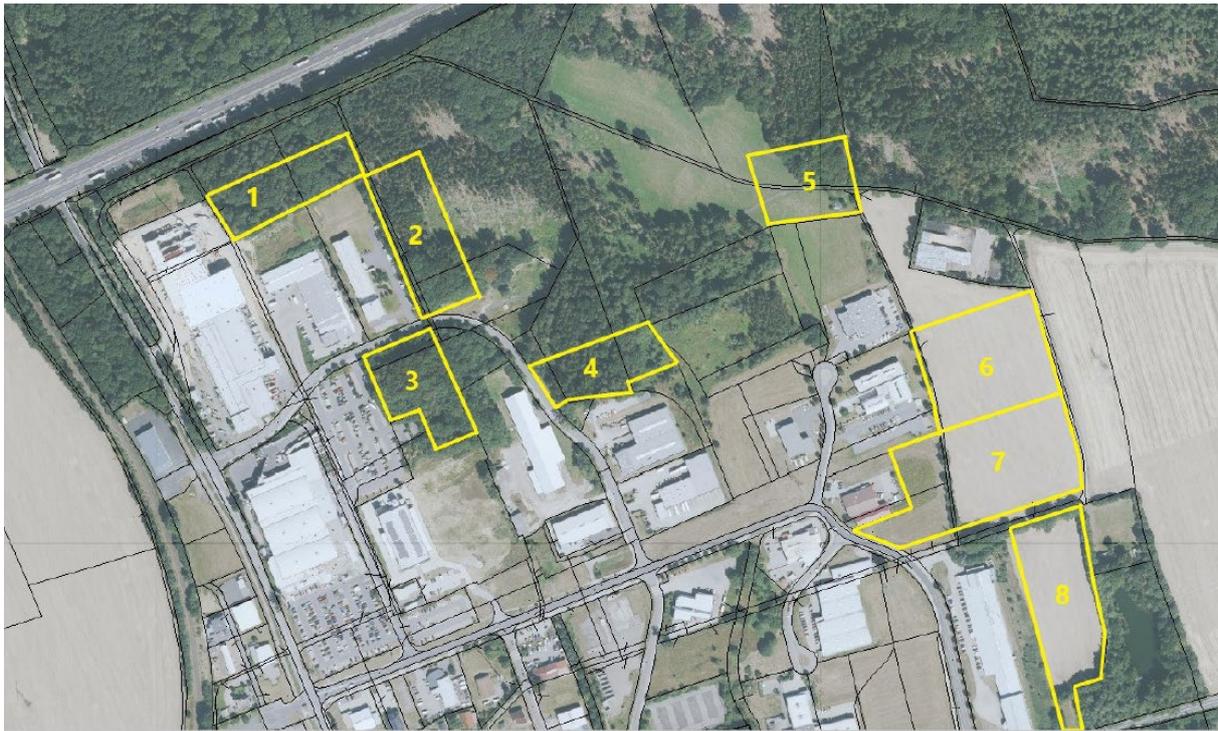


Abbildung 1: Übersichtsplan zu Anfragen Erweiterungsflächen

Bis zum Jahresende 2021 hatte die Stadt noch drei Gewerbeparzellen mit einer Gesamtfläche von 2,6 ha zum Verkauf anbieten können. Bis Mai 2022 hat sich das Angebot an Gewerbeparzellen auf eine einzige Fläche mit 0,6 ha reduziert.

Um eine Abwanderung von Bestandsunternehmen zu verhindern, ist es daher erforderlich, neue Gewerbeparzellen ausweisen zu können. Die Nachfrage der einheimischen Unternehmen nach Gewerbeflächen hat sich in den letzten Jahren stark erhöht. Dies ist gemäß den Ausführungen der Begründung zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans „auch auf die Entwicklung der ehemaligen Schücohallen zurückzuführen. Durch die Teilung des Areals und die teilweise Vermarktung der Hallen als Mietobjekte für junge und aufstrebende Unternehmen hat sich an diesem Standort ein kleines Technologie- und Gründerzentrum entwickelt. Zwei der aktuell bestehenden Investorenanfragen nach Gewerbeflächen in Großröhrsdorf stammen auch von Unternehmen, die zunächst in den Schücohallen eingemietet waren und dort wachsen konnten. Inzwischen sind diese beiden Unternehmen, die Skeleton Technologies GmbH und die Connova Deutschland GmbH, aufgrund Ihrer sehr guten Entwicklung auf der Suche nach geeigneten Gewerbeparzellen in Großröhrsdorf. Mit weiteren Unternehmensentwicklungen dieser Art aus den Schücohallen heraus ist auch in den nächsten Jahren zu rechnen.“<sup>1</sup>

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Großröhrsdorf keine geeigneten Flächen anbieten konnte, haben sich die Unternehmen Skeleton Technologies GmbH, Connova Deutschland GmbH und Tiefkühlkost Hauswalde allerdings zwischenzeitlich für andere Standorte entschieden. Dies zeigt die dringliche Notwendigkeit der planerischen Vorsorge für eine Erweiterung des Gewerbegebietes, um Abwanderungen zukünftig zu verhindern

Die positive wirtschaftliche Entwicklung erfordert ein planerisches Handeln der Stadt Großröhrsdorf, um für die Sicherung vorhandener und Schaffung weiterer Arbeitsplätze Vorsorge zu tragen.

<sup>1</sup> Stadt Großröhrsdorf, 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorentwurf 09.06.2022

Für die Bedienung dieser Nachfragen kommt aus Sicht der Stadt Großröhrsdorf vorrangig die Erweiterung des seit den 1990er Jahren etablierten Gewerbegebietes Nord 1 in Betracht, da dieses eine besondere Standortgunst durch die Nähe der Bundesautobahn A 4 aufweist und angrenzend an bestehende Gewerbebauflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Das aktuelle Gewerbegebiet Großröhrsdorf Nord 1 ist zu 98,5 % ausgelastet. Das zweite große Gewerbegebiet im Ortsteil Bretnig ist zu 100 % ausgelastet. Auch kleine Gewerbebestände im Stadtinneren, die in den vergangenen Jahren revitalisiert wurden um diese Areale einer neuen Nutzung zuzuführen, sind mittlerweile voll ausgelastet.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Gewerbeflächen, vor allem unserer Bestandsunternehmen, ist die Ausweisung neuer Gewerbeareale unerlässlich. Die Stadt Großröhrsdorf hat daher in den vergangenen Jahren durch eigene Flächen sowie Kauf- und Tauschverträge eine zusammenhängende Gesamtfläche von ca. 30 Hektar, direkt angrenzend am bestehenden Gewerbegebiet Nord 1 in Ihr Eigentum gebracht. Ein Teil dieser Gesamtfläche ist im aktuellen B-Plangebiet Gewerbegebiet Nord als Wald- bzw. Grünfläche ausgewiesen und soll im Rahmen der Erweiterung/Neuausweisung in Gewerbefläche umgewandelt werden.

Die Erweiterung bzw. Neuausweisung erfolgt entlang der Autobahn A4 in Richtung Osten und soll perspektivisch die beiden bestehenden Gewerbegebiete Nord und Bretnig verbinden. Die Gesamtfläche der zwischen beiden Gewerbegebieten liegenden Grundstücke beläuft sich auf ca. 100 Hektar.

Da sich die Erweiterung anhand der tatsächlichen Flächenbedarfe orientieren soll, ist zunächst die Erstellung eines Bebauungsplans im Umfang der im kommunalen Eigentum stehenden ca. 30 Hektar großen Fläche vorgesehen.

Unter angemessener Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange besteht das städtebauliche Ziel der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord 1“ darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die perspektivische Eigenentwicklung von Gewerbebetrieben unter Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der damit verbundenen Umweltbelange zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ wurde am 27.06.2023 gefasst.

## **2 Übergeordnete planerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

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

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen sind im Landesentwicklungsplan folgende Grundsätze verankert:

*G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.*

*G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flä-*

*chenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.*

Gemäß Ziel 1.3.1 des Landesentwicklungsplans sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Der Stadt Großröhrsdorf sind im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien die Funktion als Grundzentrum und darüber hinaus aufgrund des Standortes eines Gymnasiums mit mehr als 300 Schülern die besondere Gemeindefunktion „Bildung“ zugewiesen worden.

Das durch die Stadt Großröhrsdorf verfolgte Planungsziel der Erweiterung des Gewerbegebietes Nord 1 schwerpunktmäßig zur Deckung der Erweiterungsanfragen bestehender ortsansässiger Unternehmen steht daher im Einklang mit den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Gleichzeitig soll entsprechend Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei Kompensationsmaßnahmen soll vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Der Sachverhalt wird im weiteren Bauleitplanverfahren beachtet.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans berührt den südlichen Rand des Vorranggebietes Wasserversorgung Wt 10 und das Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes.

#### Vorranggebiet Trinkwasser

Die Abgrenzung des Vorranggebietes Trinkwasser Wt 10 Pulsnitz berücksichtigt die Grenzen des hydrologischen Gutachtens zur Festsetzung bzw. Neubemessung für die Wasserfassungen Pulsnitz-Vollung und Großröhrsdorf-Wald (2017), wobei der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ sich z.T. mit der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes überlagert.

Der Schutz der Grundwasservorkommen in den raumordnerisch gesicherten Gebieten ist unabhängig von einer Inanspruchnahme für die Wasserversorgung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Grundwasserschutz ist Bodenschutz und hier besonders der Schutz des Bodenwasserhaushaltes.

Grundwasservorkommen können insbesondere beeinträchtigt werden durch:

- übermäßige Flächenversiegelungen oder Bodenverdichtungen,
- Abtrag der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten durch Abgrabungen,
- Grundwasserspiegelabsenkung durch Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse,
- stoffliche Verunreinigungen durch anthropogen bedingten Stoffeintrag.

Im Ergebnis des Scoping-Termins am 11.03.2025 wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes und der Oberen Raumordnungsbehörde bestätigt, dass die Festlegung des Vorranggebietes Trinkwasser Wt 10 Pulsnitz nicht über die Verbotstatbestände der Zone IIIb des TWSG hinausgeht. Wenn die Festsetzungen des B-Plans die Verbote gemäß TWSG-Verordnung berücksichtigen, ist kein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

#### Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes wurden im Regionalplan vorrangig auf der Grundlage der Waldfunktionskartierung des Freistaates Sachsen festgelegt. Auf Grund der bestehenden gesetzlichen Vorschriften und fachplanerischer Zielsetzungen wurden bestehende Wälder nur dann mit einer raumplanerischen Festlegung belegt, wenn konkurrierende Nutzungsansprüche zu

erwarten sind und/oder eine besondere Schutzwürdigkeit des Waldes (Funktionsüberlagerungen) gegeben ist.

Beide Sachverhalte sind im Plangebiet zutreffend. Die im Plangebiet liegende Waldfläche besitzt folgende Waldfunktionen:

- Immissionsschutzfunktion (125 m-Korridor entlang der BAB 4)
- landschaftsbildprägender Wald/Waldrand) (m Korridor entlang des Wirtschaftsweges nördlich und nordöstlich der jetzigen Gewerbeflächen)
- Erholungsfunktion Stufe II (gesamte Waldflächen im Plangebiet, auch innerhalb des rechtskräftigen BPlans)
- Wertvolles Biotop „Buchenaltholz am Kaufland in Großröhrsdorf“ (Waldfläche nördlich der Flächen der Hellerauer Werkstätten; Biototyp-Nr.: Bodensaurer Buchenwald des Tief- und Hügellandes; Biototyp: Bodensaurer Buchenwald des Tief- und Hügellandes; LRT-Code: 9110; LRT\_ID\_FFH:; OID\_SBK: 4850F005)
- Wasserschutzfunktion (innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes)

Das Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes ist gleichzeitig als Verbindungsfläche des großräumig übergreifenden Biotopverbundes festgelegt. Diese sollen so erhalten und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsflächen im großräumig übergreifenden Biotopverbund wirksam sind (Grundsatz 5.3.3 RP OL-NS 2023).

Im Rahmen des Scoping-Termins am 11.03.2025 wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes bestätigt, dass bei begründeter Inanspruchnahme die Zustimmung zur Überplanung des Vorbehaltsgebietes zum Schutz des vorhandenen Waldes erteilt wird. Der in der Scopingunterlage vom 10.10.2025 dargelegte Bedarfsumfang von 30 ha ist aus Sicht der Raumordnung hinreichend begründet.

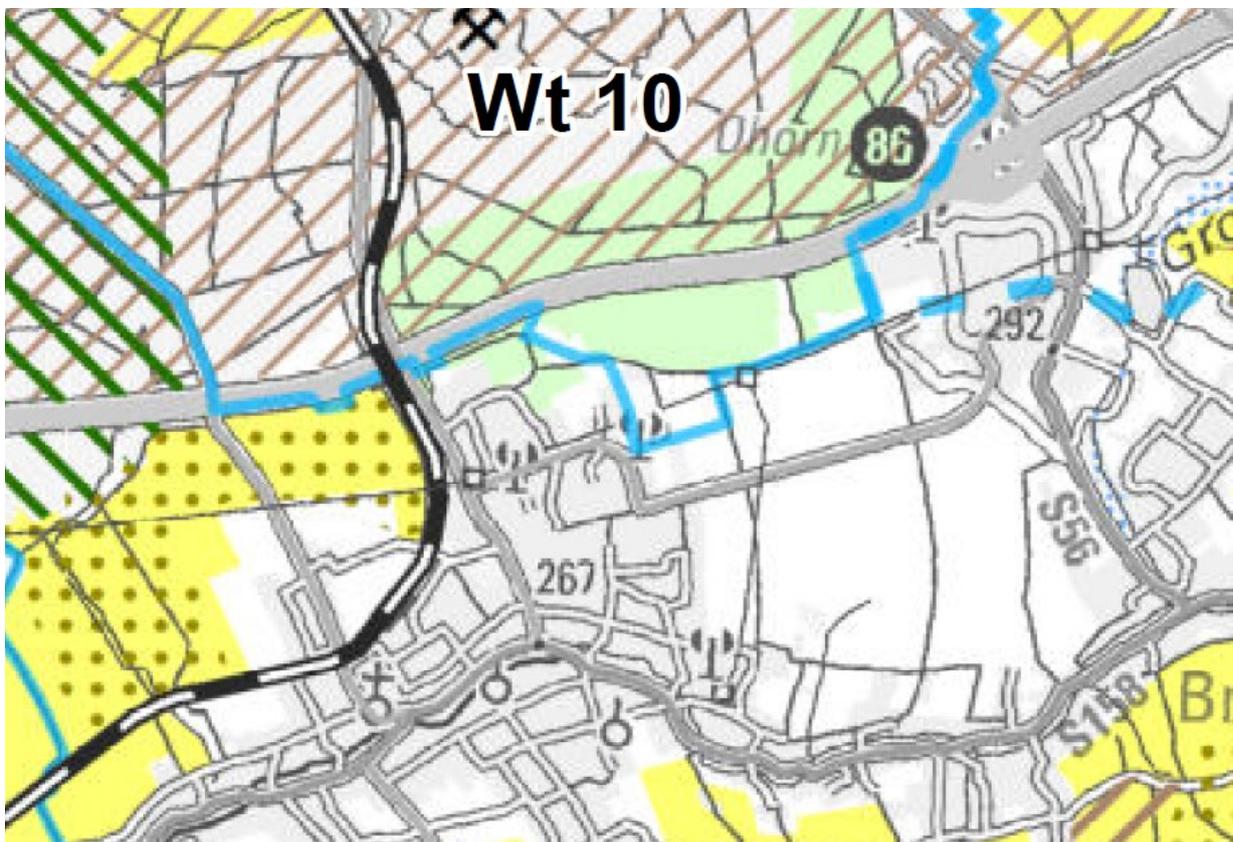


Abbildung 1: Auszug Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung 2023, Raumnutzungskarte

Des Weiteren enthält der Regionalplan folgende Festlegungen für das Plangebiet:

*Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen: Gebiet mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser*

Es ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenabtrag durch Wind und Wasser insbesondere in den „Gebieten mit potenziell großer Erosionsgefährdung“ durch geeignete Bewirtschaftungs- und/oder landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen so reduziert wird, dass der schlagbezogene Bodenabtrag im langjährigen Mittel mittelfristig unter drei Tonnen pro Hektar und Jahr liegt und Stoffeinträge durch Bodenerosion bzw. Oberflächenabfluss aus diesen Gebieten in oberirdische Gewässer und geschützte Biotope durch die Anlage von Pufferzonen vermieden werden. In diesen Gebieten bestehende erosionsmindernde Nutzungen und Strukturen sollen erhalten werden (Ziel 5.1.2.1 RP OL-NS 2023).

*Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft: Regional bedeutsame Schwerpunkte des Waldumbaus*

In den regional bedeutsamen Schwerpunkten des Waldumbaus ist in Orientierung an die natürlichen Waldgesellschaften und unter Berücksichtigung des Klimawandels ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Laub- und Nadelbaumarten und einen gegenüber dem jetzigen Zustand höheren Mischungsgrad der Baumarten zu erreichen bzw. auf dieses Verhältnis hinzuwirken (Ziel 5.1.1.3 RP OL-NS 2023).

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Großröhrsdorf ist die Plangebietsfläche nur teilweise als gewerbliche Baufläche, im Übrigen als Fläche für Landwirtschaft bzw. als Fläche für Wald dargestellt.

Im Parallelverfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord 1“ wird der Flächennutzungsplan der Stadt Großröhrsdorf geändert (3. Änderung), um die gewerbliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Nord 1 planungsrechtlich zu sichern.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Großröhrsdorf trifft bisher hierzu folgende Darstellungen und Aussagen:

*„Erfordernis, Ziel und Zweck der Planänderung*

*Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, das Areal in eine gewerbliche Nutzung zu überführen. Der Standort erweitert das bestehende Gewerbegebiet entlang der Bundesautobahn. Städtebaulich wird dadurch eine räumlich-funktionale Konzentration von gewerblichen Bauflächen erreicht. Grund sind konkrete Erweiterungsabsichten vorhandener Betriebe und Bauanfragen.*

*Erläuterung der Änderungssachverhalte*

*Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2018, kleiner Ausschnitt) legt als Zielaussage Wald- und Grünflächen fest. Angrenzend bestehen gewerbliche Bauflächen sowie die Bundesautobahn A 4. Es erfolgt eine Neuausweisung als gewerbliche Baufläche (größere Abbildung).*

*Der Bereich umfasst ein Potenzial zusätzlicher gewerblicher Baufläche von ca. 22,5 ha Brutto-Bauland. In dieser Fläche ist unter anderem die Siloanlage der Agrargenossenschaft sowie verschiedene, im rechtskräftig bestehenden B-Plan ausgewiesene Waldflächen, enthalten. Es ist die Bauverbotszone der Bundesautobahn sowie der Waldabstand von mindestens 30 m zu berücksichtigen.*



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Großröhrsdorf, Vorentwurf zur 3. Änderung

Aktuell wird die Entwurfsfassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ erarbeitet.

Aus raumordnerischer Sicht ist der Umfang der ausgewiesenen Gewerbeflächen vertretbar. „Bei dieser Einschätzung werden die grundzentrale Funktion der Stadt Großröhrsdorf, die Erläuterungen zur gewerblichen Situation in der Begründung, die Lagegunst und die Auslastung in den beiden bestehenden Gewerbegebieten berücksichtigt. Die Erweiterung der Flächen steht in Übereinstimmung mit Grundsatz 2.3.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen. [...] Die Inanspruchnahme der Waldflächen erfordert zum einen eine fundierte und sachgerechte Abwägung der regionalplanerischen Belange zum Schutz des vorhandenen Waldes aufgrund des festgelegten Vorbehaltsgebietes und zum anderen eine Waldumwandlung auf der Grundlage der fachgesetzlichen Regelungen des Waldgesetzes.“<sup>2</sup>

Der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien schließt sich der o.g. raumordnerischen Bewertung an, weist aber auf die regionalplanerische Festlegung zum Vorranggebiet Wasserversorgung Wt 10 Pulsnitz hin. Unter Bezug auf den aus dieser Festlegung resultierenden und zu beachtenden Belang der Wasserversorgung sind Nutzungen auszuschließen, die eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource hervorrufen können.<sup>3</sup>

Den im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Einwände gegen die Überplanung bestehender Waldflächen kann aus den nachfolgend unter Punkt 3 erläuterten Gründen nicht gefolgt werden.

<sup>2</sup> Landesdirektion Sachsen, obere Raumordnungsbehörde, Stellungnahme vom 12.12.2022 zum Vorentwurf der 3. Änderung des FNP

<sup>3</sup> Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, Stellungnahme vom 04.01.2023 zum Vorentwurf der 3. Änderung des FNP

### 3 Standortalternativen

Durch die vorhandene dichte Bebauung in den gewachsenen Ortslagen sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe begrenzt. Insbesondere die Erweiterung bereits im Gewerbegebiet Nord 1 ansässiger Unternehmen und die Verlagerung vorhandener Gewerbebetriebe aus den gewachsenen Ortslagen mit Expansionsmöglichkeiten und damit die Schaffung neuer Arbeitsplätze erfordern die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Auf der Internetseite der Stadt Großröhrsdorf wird im Gewerbegebiet Nord 1 derzeit lediglich eine Parzelle mit einer Größe von ca. 0,6 ha angeboten, die aufgrund ihres Zuschnitts jedoch schwer zu vermarkten ist. Außerdem werden durch Dritte ein ca. 0,35 ha großes Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Bretnig sowie eine 0,2 ha große Lagerhalle auf einer 0,4 ha großen Fläche im Stadtgebiet Großröhrsdorf angeboten. Weitere Flächenpotenziale in bestehenden Baugebieten bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen sind nicht verfügbar.

Der Erweiterungsbedarf kann daher nur über die Ausweisung neuer Gewerbeflächen gedeckt werden. Solche neuen Baugebiete sollen in Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Aufgrund des von Gewerbegebieten ausgehenden Störpotenzials kann die Anbindung nur an störungsunempfindliche Teile der Ortslagen (i.d.R. vorhandene Gewerbestandorte) anschließen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet sind begrenzt, vor allem wegen konkurrierender Nutzungsinteressen.

Für die Bedienung dieser Nachfragen kommt aus Sicht der Stadt Großröhrsdorf nur die Erweiterung des seit den 1990er Jahren etablierten Gewerbegebietes Nord 1 oder des Gewerbegebietes Bretnig-Ohorn in Betracht, da diese eine besondere Standortgunst durch die Nähe der Bundesautobahn A 4 aufweisen. Die jetzt schon regionale Bedeutung zeigt sich durch den breiten Branchenmix und die ca. 2.050 Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten Nord und Bretnig.

Die Stadt Großröhrsdorf war dabei zunächst bestrebt, Flächen außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes und der Waldflächen zu erwerben. Dabei handelt es sich jedoch um Ackerflächen, die die Wirtschaftsgrundlage der örtlichen Agrargenossenschaft bilden. Da deren Verlust eine Existenzgefährdung für den Betrieb bedeuten würde, konnte die Stadt Großröhrsdorf keinen Flächenerwerb an dieser Stelle durchführen. Zur Verfügung stehen damit aktuell folgende Flächen:

Flurstück	Gemarkung	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Eigentümer
1587/1	Großröhrsdorf	34.561	Wald	Stadt
1582/4	Großröhrsdorf	9.576	Wald	Stadt
1587/2	Großröhrsdorf	7.027	BMX-Strecke	Stadt
1586/8	Großröhrsdorf	618	Weg	Stadt
1602/3	Großröhrsdorf	1.107	Grünland	Stadt
1602/12	Großröhrsdorf	1.411	Wald	Stadt
1625	Großröhrsdorf	469	Wald	Stadt
1601/68	Großröhrsdorf	32.214	Wald, Grünland	Stadt
1601/21	Großröhrsdorf	6.555	Wald	Stadt
1589/1	Großröhrsdorf	18.821	Wald, Grünland	privat
1583/2	Großröhrsdorf	2.770	Wald, Weg	Stadt
1591	Großröhrsdorf	37.381	Wald, Grünland	Stadt
1601/19	Großröhrsdorf	2.967	Grünland	Stadt
1595/26	Großröhrsdorf	315	Weg	Stadt
1595/2	Großröhrsdorf	896	Weg	Stadt

Flurstück	Gemarkung	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsart	Eigentümer
1626	Großröhrsdorf	1.007	Weg	Stadt
1623/2	Großröhrsdorf	70	Grünland	Stadt
1623/1	Großröhrsdorf	1.069	Grünland	Stadt
1596/2	Großröhrsdorf	35.297	Ackerland	Stadt
1621/9	Großröhrsdorf	12.642	Ackerland	Stadt
1592/1	Großröhrsdorf	78.220	Wald	Stadt
1602/2	Großröhrsdorf	8.993	Wald	Stadt
1586/1	Großröhrsdorf	379	Weg	Stadt
1585/14	Großröhrsdorf	6.152	Wald	Stadt
1602/9	Großröhrsdorf	2.465	Wald	Stadt
1586/10	Großröhrsdorf	57	Weg	Stadt
1585/12	Großröhrsdorf	1.144	Wald	Stadt
1605/4	Großröhrsdorf	6.137	Wald	Stadt
1585/13	Großröhrsdorf	7.249	Wald	privat
1581/3	Großröhrsdorf	1.790	Wald	privat

Aufgrund der Tatsache, dass die Erweiterungsflächen zum großen Teil durch Unternehmen, die im Gewerbegebiet Nord 1 ansässig sind, nachgefragt werden, hier der größtmögliche Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (v.a. Wohngebieten) gewährleistet werden kann und die Stadt Großröhrsdorf bei der Erschließung und Vermarktung handlungsfähig ist, da sich der überwiegende Teil der Flächen in kommunalem Eigentum befindet, stellt die geplante Erweiterung daher eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiet Nord 1 dar.

## 4 Örtliche Gegebenheiten

### 4.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord 1 umfasst neben den Erweiterungsflächen im Umfang von ca. 30 ha auch einzelne Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans, für die die planungsrechtlichen Vorschriften geändert werden. Um dem Bestimmtheitsgebot Rechnung zu tragen, schließt der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans das gesamte Gewerbegebiet mit ein und ersetzt damit vollständig alle bisherigen Teil- und Gesamtänderungen.

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans liegt im Norden der Stadt Großröhrsdorf und umfasst das gesamte bestehende Gewerbegebiet Nord sowie die nordöstlich daran angrenzenden Flächen bis zur Bundesautobahn A 4.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Autobahn A 4 und den Waldflächen auf Flst. 1764/2 und 1171 Gemarkung Großröhrsdorf,
- im Osten von der Siloanlage der Großröhrsdorfer Agrargenossenschaft e.G. auf Flst. 1596/3 Gemarkung Großröhrsdorf sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen östlich des Oswaldweges (Flst. 1594 Gemarkung Großröhrsdorf),
- im Südosten vom Hundesportplatz und dem ehemaligen Steinbruch Oswaldberg,
- im Süden von der Bretniger Straße, der Stiftstraße, vom Geltungsbereich des B-Plans Gewerbegebiet Nord / C. G. Großmann, in Kraft getreten am 15.08.2008 sowie von den bebauten Grundstücken Pulsnitzer Straße 10 bis 12,
- im Westen von der Pulsnitzer Straße.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans umfasst die in Anlage 1 der Begründung aufgeführten Flurstücke. Die genaue Abgrenzung ist auf der Planzeichnung ersichtlich.

## 4.2 Geländetopografie

Der Oswaldberg (312 m ü. NHN, unmittelbar südöstlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend) stellt die höchste Erhebung der Umgebung dar. Das umliegende Plateau bildet damit die Wasserscheide zwischen zwei Teileinzugsgebieten der Großen Röder (westlich und östlich) und dem Teileinzugsgebiet der Pulsnitz (nördlich). Vom Oswaldweg an der östlichen Plangebietsgrenze, dem westlichen Abschnitt des Lachtweges und dem Abschnitt der BAB 4 zwischen dem Lachtweg und der Pulsnitzer Straße fällt das Gelände nach Südwesten zur Großen Röder hin ab. Das bestehende Gewerbegebiet Nord befindet sich vollständig in diesem Bereich in einer Höhenlage zwischen 307,5 und 277,5 m ü. NHN. Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes erstrecken sich topografisch oberhalb davon auf dem relativ ebenen Plateaubereich zwischen 300 und 310 m ü. NHN.

## 4.3 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das ca. 50 ha große Gewerbegebiet Nord der Stadt Großröhrsdorf ist nahezu vollständig mit Gewerbeansiedlungen sowie dem Einkaufszentrum Rödertalpark (Kaufland, BayWa u.a.) belegt. Die noch verfügbaren Baulandkapazitäten innerhalb des B-Plans umfassen lediglich noch 0,6 ha gewerbliche Bauflächen.

Derzeit sind im Einzelnen die Flächen wie folgt belegt:

Teilfläche Nr. gemäß Planzeichnung 6. Änderung	Firma	Grundstücksgröße
GE 00	F. J. Rammer GmbH	10.311
GE 01	Southwall Europe GmbH	25.354
GE 02a	Dreebit GmbH	9.617
GE 02b	Heuer Metallwaren GmbH	12.232
GE 04a	Harry Brot	6.249
GE 04b	Tittel Drahtwaren	9.909
SO 05	Rödertalpark	9.506
GE 06/07	Großröhrsdorfer Agrar eG	12.841
GE 08	Deutsche Werkstätten Terra GmbH	20.711
GE 09	Inower GmbH	4.002
GE 10a	ONI Temperiertechnik Rhytemper GmbH	13.157
GE 10b	Connova Deutschland GmbH	11.812
GE 11	Bürkert GmbH & Co. KG	10.559
GE 12	ADIM Dönerproduktion GmbH	4.300
GE 13a	Richard Thieme GmbH	11.464
GE 13b/28	DTM Immobilien GmbH	5.814
GE 13c	Schubert KDS	17.929
GE 13d	Belimo Automation Deutschland GmbH	6.818
GE 14	Bäckerei Petzold GmbH & Co. KG	3.541
GE 15	Meditec Sachsen GmbH	6.710
GE 16	Belimo Automation Deutschland GmbH	4.114
GE 17/18	Hantsche Grundstücksvermögensverwaltungsgesellschaft mbH i.G.	8.941
GE 19	Autoservice Schütze	2.488
GE 20	Maschinenbau Rentsch GbR	4.082
GE 21a	Stahlzart	2.641
GE 21b	23. CAURUS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	2.838
GE 22a	Hiltscher GmbH	2.083
GE 22b	MH Bedachung GmbH	1.724
GE 23a	Autohaus Steinert	4.012
GE 23b	Telekom	3.259
GE 24	Angelsport Berger	3.064
SO 25	Steuerbüro Glase	1.296
GE 26	EKZ Rödertalpark	23.950

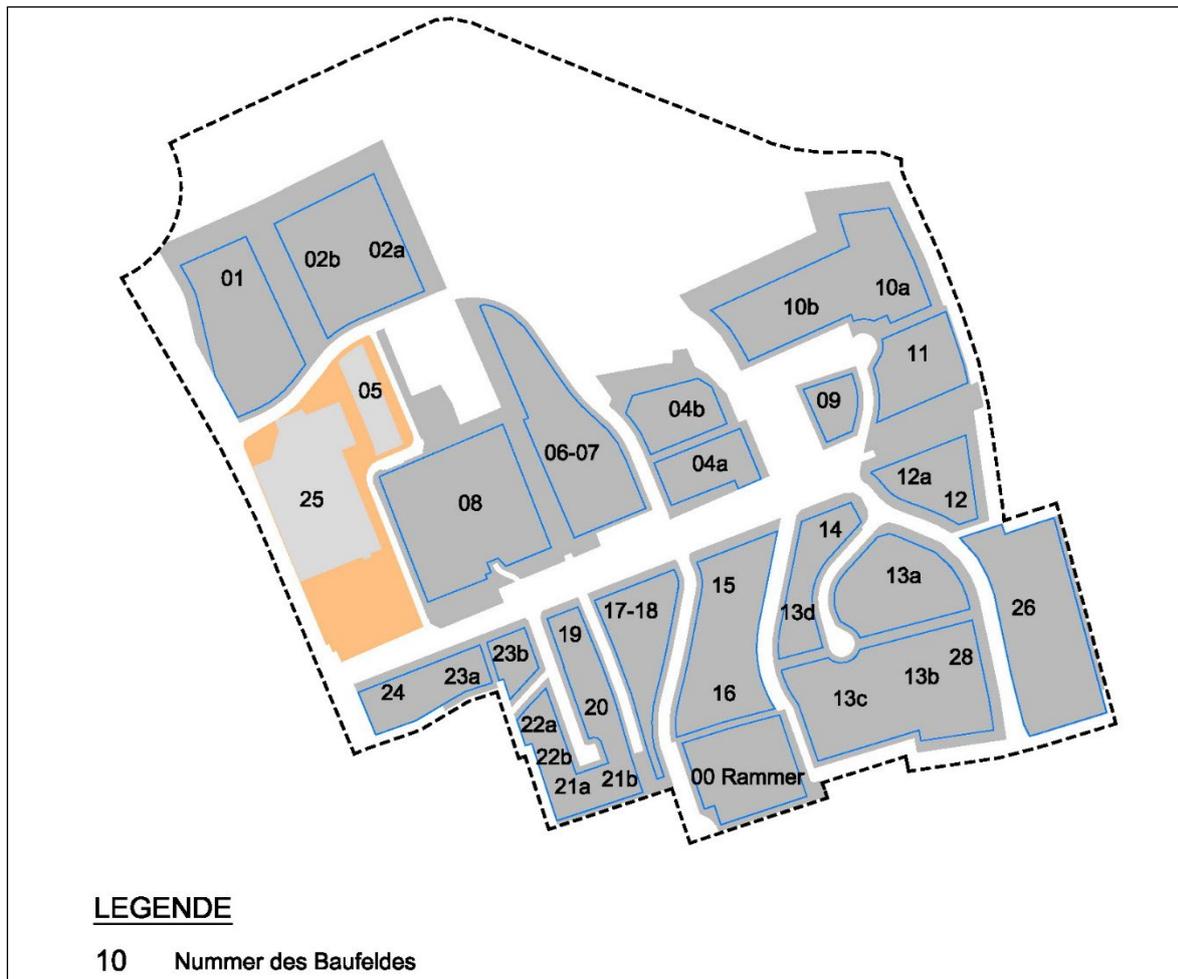


Abb. 3: Parzellen innerhalb des rechtskräftigen B-Plans Gewerbegebiet Nord 1

Die an die bestehenden Gewerbegrundstücke angrenzenden Erweiterungsflächen befinden sich aktuell überwiegend in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

#### 4.4 Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord 1 grenzt im Süden unmittelbar an den Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord / C. G. Großmann, im Westen unmittelbar an den mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplan Nord 2. Die Flächen aller drei Bebauungspläne bilden das zusammenhängende Gewerbegebiet Großröhrsdorf. Im Südosten liegt die Wohnbebauung Stiftstraße unmittelbar benachbart zum Gewerbegebiet, südwestlich grenzt entlang der Pulsnitzer Straße eine gemischte Baufläche an. Nach Süden schließt sich die städtische Bebauung von Großröhrsdorf an.

Nach Norden wird das Gewerbegebiet durch die Autobahn A 4 begrenzt, die am südlichen Rand des großflächigen Waldgebietes zwischen Ohorn und Kleinröhrsdorf verläuft.

#### 4.5 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

##### Trinkwasserschutzgebiet Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald (T- 5381682)

Im Norden überschneidet sich das Plangebiet mit der Schutzzone III b des Trinkwasserschutzgebietes Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald.

Die Trinkwasserschutzzone III wird unterteilt in die Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die Trinkwasserschutzzone III A umfasst das hydraulisch wirksame bzw. unterirdische Einzugsgebiet. Die anschlie-

ßende Trinkwasserschutzzone III B reicht bis zur Grenze des oberirdischen Einzugsgebietes. Die Trinkwasserschutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Gemäß der Verordnung des Landkreises Bautzen – untere Wasserbehörde –zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald (T- 5381682) vom 11.06.2018 gelten in der Trinkwasserschutzzone III B nachfolgende Schutzbestimmungen, **Verbote und Nutzungsbeschränkungen:**

1. Neuausweisung von Baugebieten für Industrie, sofern diese für den Betrieb von Anlagen gemäß Ziffer 2 gelten.
2. Errichten von Betrieben und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren Wasser gefährdenden Stoffen, wie z. B. Raffinerien, Metallhütten, chemischen Fabriken, Chemikalienlager, kerntechnischen Anlagen (ausgenommen für medizinische Anwendung und Mess-, Prüf- und Regeltechnik).
3. Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen, sofern diese über keine wirksamen Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Grundwasserverunreinigungen verfügen.
4. Neuerrichtung und wesentliche Erweiterung von Abfallentsorgungsanlagen, wie z.B. Deponien, Abfallbehandlungs-, Abfallumschlag-, Abfallkompostier- oder –sortierungsanlagen, Abfallzwischenlager sowie Anlagen zur Verwertung von Abfällen (z. B. Bauschuttrecyclinganlagen).
5. Errichten sowie Erweitern und Betrieb von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von Wasser gefährdenden Stoffen, sofern diese für Anlagen nach Ziff. 2 gelten.
6. Gewerblicher Transport von Wasser gefährdenden und radioaktiven Stoffen auf nicht öffentlichen Straßen und Wegen, ausgenommen davon ist der Transport für den Bedarf im Rahmen der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft sowie der schienengebundene Transport auf der Bahnstrecke Kamenz-Pirna.
7. Gewinnung von Rohstoffen mit Freilegung des Grundwassers.
8. Für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sind die in der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung – PflanzSchAnwV, in der jeweils geltenden Fassung) genannten Anwendungsverbote einzuhalten.
9. Die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen ist verboten, ausgenommen bei einer großflächigen Gradation von Schadinsekten und wenn die erforderlichen Maßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden und der unteren Wasserbehörde abgestimmt sind.
10. Lagerung von Pflanzenschutzmitteln außerhalb von überdachten und undurchlässigen Flächen.
11. Durch eine ganzjährige Pflanzendecke (Begrünung) ist der Stickstoffeintrag in das Grund- und Oberflächenwasser zu vermeiden. Der Umbruch der Begrünung darf frühestens vier Wochen vor der Wiederbestellung erfolgen. Ein längerer Zeitraum zwischen Umbruch der Begrünung und der Wiederbestellung ist nur zulässig, wenn der Umbruch nicht vor dem 01. November erfolgt und im nachfolgenden Frühjahr auf der umgebrochenen Fläche eine Hauptfrucht angebaut wird. Eine Begrünung ist durch Aussaat (gezielte Begrünung) oder anderweitig ohne Ansaat (Selbstbegrünung) sicherzustellen. Die gezielte Begrünung hat durch Untersaat, Haupt- oder Zwischenfrüchte (winterhart oder abfrierend) zu erfolgen. Eine Selbstbegrünung ist zulässig nach der Ernte von Körnerraps, Körnerrüben und Körnersenf, sofern keine Bodenbearbeitung oder nur eine flache Stoppelbearbeitung erfolgt. Eine Selbstbegrünung ist ferner zulässig nach der Ernte von Getreide, sofern anschließend keine Bodenbearbeitung oder nur eine flache Stoppelbearbeitung erfolgt und eine überwinternde Hauptfrucht angebaut wird. Das Gebot der Begrünung gilt nicht nach der Ernte späträumender Kulturen (z. B. Mais, Zuckerrüben, Sonnenblumen, Kohl und Porree), sofern nach der Ernte bis zum 01. November keine Bodenbearbeitung erfolgt und im nachfolgenden Frühjahr eine Hauptfrucht angebaut wird.
12. Dauergrünlandumbruch ist verboten. Als Dauergrünland zählen die Flächen, auf denen seit mindestens fünf Jahren Grünlandnutzung besteht.

**Im Rahmen des Scopingtermins am 12.11.2024 wurden folgende Festlegungen in Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet als Grundlage der weiteren Planungsschritte festgehalten:**

- Im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden die Verbote der Trinkwasserschutzverordnung berücksichtigt.

- Die qualitativen und quantitativen Auswirkungen der Überbauung auf das Trinkwasserschutzgebiet müssen im Rahmen der Umweltprüfung bewertet werden. Eine Versickerung von Regenwasser ist unter Beachtung der RiStWag möglich und zur Vermeidung eines mengenmäßigen Defizits auch wünschenswert. Zur Schutzgebietsausweisung liegt ein Fachgutachten vor, das als Bewertungsgrundlage herangezogen werden sollte.
- Zur Kompensation sind möglichst Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des TWSG vorzusehen.

#### Bundesautobahn BAB 4

Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden (wie z. B. Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.). Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist als Straßenverkehrsbehörde für Bundesautobahnen zur Einschätzung der Verkehrsgefährdung und Ablenkung zuständig sowie auch zur Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 46 Abs. 2 StVO i. V. m. § 5 SächsStVZustG. Eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes in einem etwaigen (Bau-)Genehmigungsverfahren zu geplanten Vorhaben kann nur erfolgen, wenn keine Belange des § 9 Abs. 3 FStrG entgegenstehen, insbesondere keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für die Verkehrsteilnehmer der BAB 4 besteht.

Zuständige Straßenverkehrsbehörden für Kreisstraßen sind die Landkreise und kreisfreien Städte.

#### Kreisstraßen K 9242 und K 9245

Das Plangebiet liegt z.T. außerhalb von Ortsdurchfahrten. Gegenüber den Kreisstraßen besteht außerorts daher ein Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz).

Gemäß § 24 Abs. 2 Sächsisches Straßengesetz bedürfen darüber hinaus Bauvorhaben außerhalb von Ortsdurchfahrten der Zustimmung des Straßenbaulastträgers, wenn bauliche Anlagen längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Das betrifft auch anzeigepflichtige Vorhaben.

Des Weiteren sind alle baulichen Maßnahmen unzulässig, für die eine Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt notwendig ist.

Die Verbote gelten nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an

diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Die Straßenbaubehörde wird daher frühzeitig in das Planverfahren einbezogen.

#### Wald

Wald darf entsprechend § 8 Sächsisches Waldgesetz nur mit Genehmigung der Forstbehörde auf Dauer in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

#### Leitungstrassen

Das Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung gequert, die mittig in einem Schutzstreifen von 36 – 42 m liegt.

Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung der SachsenNetze GmbH. Diese Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3,0 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Baumpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m zur Gashochdruckleitung haben.

Die im Plangebiet vorhandene Mitteldruck-Gasleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 2,0 m, für den die oben genannten Nutzungsbeschränkungen ebenfalls gelten.

Aus der Lage der Leitungen, der Schutzstreifenbreiten sowie den erforderlichen Mindestüberdeckungsmaßen und Mindestabständen für Bauwerke und Bepflanzungen ergeben sich Einschränkungen für die Nutzung der Leitungskorridore.

Zudem ist die Errichtung einer neuen Höchstspannungsleitung von 380 kV durch den Netzbetreiber 50Hertz geplant. Der das Plangebiet der 8. Änderung des Gewerbegebietes Nord 1 tangierende Abschnitt Altwilschdorf – Schmölln ist Teil des Gesamtprojektes „Elbe – Oberlausitz Leitung“. Für das Trassenband existieren derzeit noch zwei Alternativen im Bereich des Gewerbegebietes Großröhrsdorf. Alle betroffenen Kommunen sind bereits in den Planungsprozess der Höchstspannungsleitung einbezogen. Die Stadt Großröhrsdorf beteiligt außerdem frühzeitig den Netzbetreiber 50Hertz zur 8. Änderung des Bebauungsplans.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption sieht die nochmalige Erweiterung des Gewerbegebietes Nord I der Stadt Großröhrsdorf in nordöstliche Richtung vor. Die Lage der Gewerbegebietserweiterung ergibt sich aus den der Stadt Großröhrsdorf kurzfristig zur Vermarktung zur Verfügung stehenden Flächen.

Eine räumliche Erweiterung gewerblicher Bauflächen ist im Umfang von ca. 26,2 ha beabsichtigt. Um eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben auch in unterschiedlichen Größen ansiedeln zu können, sind die überbaubaren Flächen nur durch den gesetzlichen Waldabstand und die internen Erschließungstrassen beschränkt. Damit lassen sich in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Nord I flexible Grundstücksgrößen überwiegend zwischen ca. 0,5 ha und 2,0 ha anbieten, wobei die Kleinteiligkeit von Norden nach Süden zunimmt. In der nördlichen Hälfte des Gewerbegebietes sind Parzellen von ca. 4 ha und größer möglich, um auch Ansiedlungsinteressenten in dieser Größenordnung bedienen zu können. Diese räumliche Staffelung beruht einerseits auf der Lage der inneren Erschließung, die den Bestand und verbleibende Abhängigkeiten (derzeit der Stadt Großröhrsdorf nicht zur Verfügung stehende Grundstücke) berücksichtigt, andererseits auf den konkreten Erweiterungsabsichten mehrerer ansässiger Unternehmen auf den direkt an deren Firmenstandorte angrenzenden Flächen. Für letztere werden die Baugebiete und die überbaubaren Grundstücksflächen – z.T. auch unter Aufgabe der bisher festgesetzten Randeingrünung – in direktem Zusammenhang erweitert.

Das Grundgerüst der städtebaulichen Konzeption entspricht der des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord I“.

Um dem Planungsziel - der Ansiedlung mittelständischer Unternehmen mit einem möglichst hochwertigen Branchenmix - gerecht zu werden, besteht aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ein Bedarf zur Steuerung der gewerblichen Nutzungen im Gebiet durch den Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen, die den o.g. Standortvorteil nicht benötigen oder aufgrund ihrer Struktur dem Planungsziel entgegenstehen (Speditionen, Lebensmittelgroßhandelsbetriebe, selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowrackteile, Vergnügungsstätten). Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Städten sowie der innerörtlichen Nahversorgungslagen werden außerdem sämtliche Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen auf den gewerblich nutzbaren Baugrundstücken ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, ergibt sich aus den im Umkreis vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Autobahn, großflächiger Einzelhandel, Wohnen). Gleichzeitig werden wegen der Lärmbelastung der BAB 4 Werkswohnungen vollständig ausgeschlossen.

Zusätzlich bestehen in der Erweiterungsfläche Restriktionen hinsichtlich der zulässigen Nutzung, die sich aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIb ergeben,

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Bezüglich der Höhenstaffelung wird das bisherige städtebauliche Grundgerüst ebenfalls beibehalten. Um eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl im Erweiterungsbereich mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 10,0 festgesetzt. Wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die bauliche Dichte. Grundsätzlich sollte daher das Maß der baulichen Nutzung an die baurechtlich zulässige Maximalgrenze gehen.

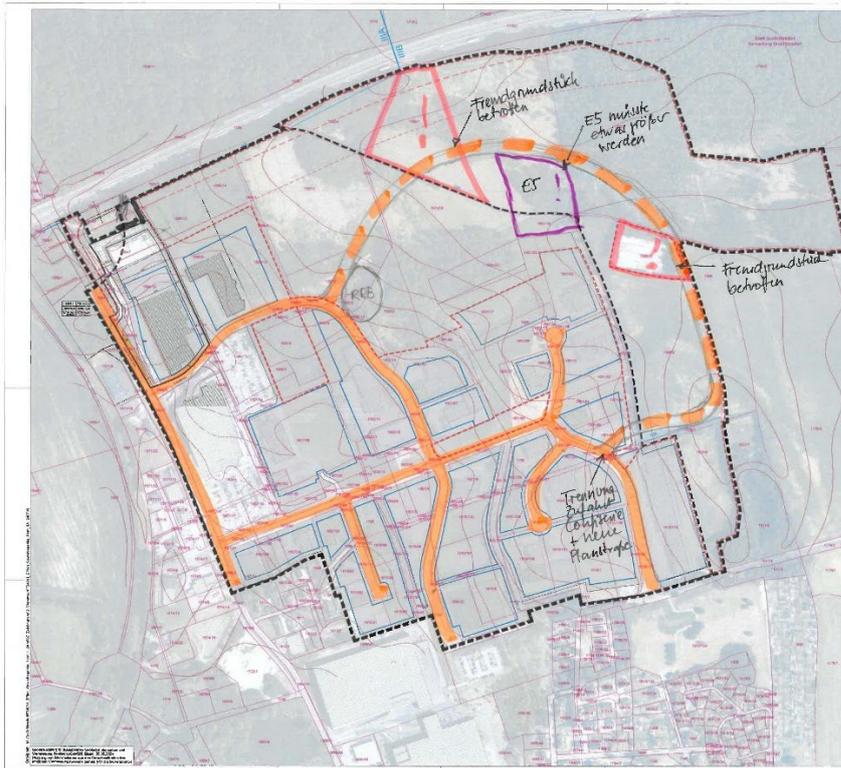
Aufgrund der im Vorfeld erfolgten Einbeziehung der ansässigen Unternehmen durch die Stadt Großröhrsdorf wurden auch Bedarfe hinsichtlich der Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Zusammenlegung von Baufenstern in einzelnen Baufeldern des rechtskräftigen Bebauungsplans geäußert. Sofern diese dem Grundgerüst der städtebaulichen Konzeption entsprechen, sollen diese Bedarfe durch Planänderungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes berücksichtigt werden, um eine Standortverlagerung der betreffenden Unternehmen zu vermeiden.

## **6 Erschließungskonzeption**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Zur Verkehrserschließung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt. In deren Ergebnis erfolgt die Verkehrserschließung der Erweiterungsflächen für den nördliche Teil von der Southwallstraße und für den östlichen Teil von der Bretiniger Straße, wobei für beide Verkehrsflächen ein Querschnitt von 13,0 m analog des Bestandes der Southwallstraße zugrunde gelegt wird, der den für das Gewerbegebiet maßgeblichen Begegnungsverkehr von Lkw sowie den Platzbedarf für einen jeweils einseitigen Parkstreifen und Gehweg sowie die Straßenbeleuchtung berücksichtigt. Die Stichstraßen schließen jeweils mit einer Wendeanlage für Lkw ab.

Das Erschließungskonzept erlaubt eine abschnittsweise Realisierung der neuen Baugebieterschließung.



**Vorteile**

Trassierungstechnisch am günstigsten

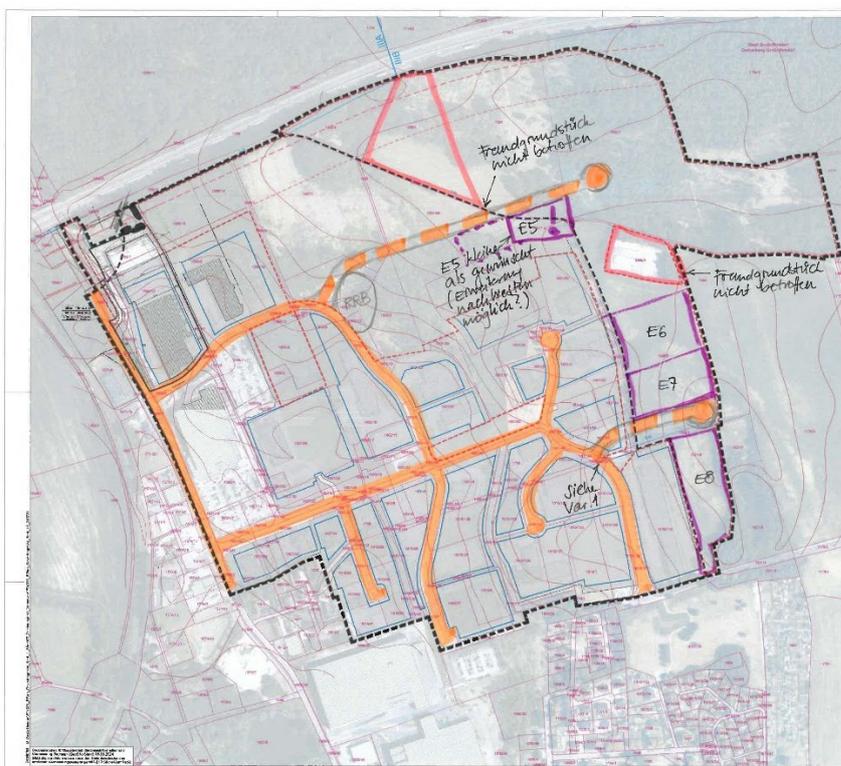
Optimale Lage der nord-östlichen Flächen

**Nachteile**

Betroffenheit Fremdeigentum

Keine abschnittsweise Realisierung möglich

Variante 1



**Vorteile**

Keine Betroffenheit Fremdeigentum

abschnittsweise Realisierung möglich

kostengünstiger durch geringeren Verkehrsflächenanteil

**Nachteile**

nur nachteilig bei kleinteiligen Ansiedlungswünschen im Norden durch große Parzellentiefe, ansonsten ohne erkennbare Nachteile

Variante 2

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

Medienseitig ist das bestehende Gewerbegebiet voll erschlossen. Aus dem Bestandsgebiet sollen die Leitungstrassen in den Planstraßen in die Erweiterungsflächen geführt werden.

Hinsichtlich der verfügbaren Kapazitäten wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsträgern durchgeführt (Scopingtermin 12.11.2024). Im Ergebnis wurde folgendes als Grundlage der weiteren Planungsschritte festgehalten:

### ***Trinkwasserversorgung***

Unter der Annahme eines normalen Verbrauchs für gewerbliche Nutzungen, v.a. für die Erweiterung entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur, ist eine Trinkwasserbereitstellung aus der Fassung des Trinkwasserschutzgebietes bzw. das bestehende Netz möglich.

Mangels konkreter flächendeckender Bedarfsanmeldungen zum jetzigen Zeitpunkt und der Tatsache, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird für die anzunehmenden Mengen auf das DVGW-Regelwerk zurückgegriffen. Ergänzend wird der aktuelle Wasserverbrauch im bestehenden Gewerbegebiet ermittelt.

### ***Löschwasserversorgung***

Die Grundversorgung mit Löschwasser obliegt der Stadt Großröhrsdorf. Eine Bereitstellung aus dem Leitungsnetz der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH ist zwar ggf. möglich, eine Haftung ist jedoch ausgeschlossen. Empfohlen wird daher die Errichtung dezentraler Löschwasservorräte (z.B. Löschwasserzisternen) im Baugebiet.

Bei der Planung der Hydrantenstandorte ist ggf. auch eine Verbesserung der bisherigen Situation im Bereich der Bestandsbebauung mit zu betrachten.

### ***Strom, Gas***

Unter der Annahme eines normalen Verbrauchs für gewerbliche Nutzungen, v.a. für die Erweiterung entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur, ist eine Bereitstellung von Elektroenergie und Gas möglich.

Es spricht nichts gegen eine Festsetzung zur zwingenden Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Übergabe- oder Übernahmestationen werden mit jedem Bauherrn individuell geregelt und auf dem Baugrundstück als Nebenanlage eingeordnet. Die Festsetzung gesonderter Flächen ist nicht erforderlich.

### ***Schmutzwasser***

Unter der Annahme eines normalen Verbrauchs für gewerbliche Nutzungen, v.a. für die Erweiterung entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur, ist eine Schmutzwasserentsorgung über die bestehenden Anlagen des Trennsystems zur Kläranlage Radeberg möglich.

### ***Regenwasser***

Aufgrund der bereits bestehenden Überlastung ist eine Ableitung des Regenwassers aus den Erweiterungsflächen über das Bestandsnetz problematisch. Es wird seitens des Abwasserzweckverbandes Obere Röder empfohlen, die Niederschlagswasserkonzeption mit einer ganzheitlichen Betrachtung des kompletten Einzugsgebietes vorzuziehen und die Ergebnisse bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplans einfließen zu lassen. Die Stadt Großröhrsdorf beauftragt die Erstellung der Niederschlagswasserkonzeption daher bereits parallel zur frühzeitigen Beteiligung des B-Plans.

Eine Versickerung ist vorrangig zu prüfen. Die überwiegend im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes anzutreffenden Stauwasserböden aus Skelett führendem Schluff über Skelett führendem Lehm (Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führendem Schluff über periglaziärem Kies führen-

dem Lehm) lassen jedoch nur eine bedingte Versickerungseignung erwarten. Eine Versickerungsuntersuchung ist Voraussetzung für das o.g. Regenentwässerungskonzept und wird nach Abstimmung der Untersuchungstiefe zwischen unterer Wasserbehörde und Stadt Großröhrsdorf ebenfalls parallel zur frühzeitigen Beteiligung des B-Plans beauftragt.

Aufgrund der ungünstigen naturräumlichen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung einerseits und der begrenzten Kanalkapazitäten andererseits ist im Gewerbegebiet die Schaffung zusätzlicher zentraler Regenrückhalteeinrichtungen für das 10-jährige Niederschlagsereignis notwendig. Für das Gewerbegebiet sind keine grundstücksbezogenen, sondern zentrale öffentliche Anlagen zur Reinigung, Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen. Hierfür werden im Bebauungsplan drei zusätzliche Flächen festgesetzt (Nord: Southwallstraße / Anbindungsbereich der neuen nördlichen Stichstraße; Mitte: bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche unter der 110-kV-Hochspannungsleitung an der Bretniger Straße im bestehenden Gewerbegebiet, Ost: Fläche unter der 110-kV-Hochspannungsleitung in der östlichen Erweiterungsfläche.

## 7 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption der 8. Änderung des Bebauungsplans strebt eine Eingriffskompensation überwiegend auf externen Flächen an, um den Standort so effektiv wie möglich für die gewerbliche Entwicklung zu nutzen. Auf eine Randeingrünung zur freien Landschaft im Osten des Gewerbegebiets gegenüber den angrenzenden Offenlandflächen (Acker) wird verzichtet, da langfristig geplant ist, die Gewerbegebiete Nord und Bretnig miteinander zu verbinden. Nach Norden und Nordwesten wird die Erweiterung durch verbleibende Waldflächen begrenzt, so dass hier keine zusätzliche Randeingrünung erforderlich ist. Daher dienen lediglich Maßnahmen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes (grundstücksbezogene Pflanzgebote sowie die teilweise Dachbegrünung im Bereich der Erweiterungsflächen) dem Ausgleich vor Ort.

Als externe Maßnahmen sind Flächenentsiegelungen und Aufforstungsmaßnahmen auf folgenden Flurstücken vorgesehen:

Flurstück	Gemarkung	Größe in m <sup>2</sup>	Eigentümer
893/8	Großröhrsdorf	10.950	Stadt Großröhrsdorf
310/2	Kleinröhrsdorf	4.101	Stadt Großröhrsdorf
310/4	Kleinröhrsdorf	2.063	Stadt Großröhrsdorf
311	Kleinröhrsdorf	3.030	Stadt Großröhrsdorf
1378/8	Großröhrsdorf	8.480	Stadt Großröhrsdorf
309/2	Kleinröhrsdorf	6.864	Stadt Großröhrsdorf
1102/1	Großröhrsdorf	7.500	privat
1621/3	Großröhrsdorf	380	Stadt Großröhrsdorf
1629	Großröhrsdorf	500	Stadt Großröhrsdorf

## 8 Begründung der planerischen Festsetzungen

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

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung der Erweiterungsflächen wird entsprechend dem Planungsziel, bedarfsgerecht vor allem mittelständischen Betrieben in der Stadt Großröhrsdorf Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die immissionsschutzbezogene Gliederung der Baugebiete wird beibehalten, muss jedoch mittels eines neuen Schallgutachtens an den neuen Umgriff des Gewerbegebiets angepasst werden. Die zulässige Störungsintensität nimmt dabei grundsätzlich von Süden nach Norden ab.

Dem bisherigen Planungskonzept entsprechend bleiben weiterhin Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowrackteile, Ställe für die Kleintierhaltung, Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, sowie Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der innerörtlichen Nahversorgungslagen werden außerdem weiterhin sämtliche Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen in den Gewerbegebieten GE ausgeschlossen.

Da im Vordergrund die Ansiedlung von Unternehmen mit einem möglichst hochwertigen Branchenmix steht, besteht außerdem aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ein Bedarf zur Steuerung der gewerblichen Nutzungen im Gebiet durch den Ausschluss von flächenintensiven Nutzungen, die den o.g. Standortvorteil nicht benötigen oder aufgrund ihrer Struktur dem Planungsziel entgegenstehen (Lebensmittelgroßhandelsbetriebe, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, eigenständige Windenergieanlagen).

Weitere Ausschlüsse ergeben sich durch Lage von Teilen der Baugebiete in der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald. Diese wurden vollständig aus der Schutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen bezüglich des sonstigen Sondergebietes Einkaufszentrum bleiben im Rahmen der 8. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Das Maß der zulässigen Nutzung wird für die Erweiterungsbereiche von den angrenzenden Bestandsbaugebieten übertragen.

Aufgrund betrieblicher Anforderungen wird das Nutzungsmaß darüber hinaus auch auf einigen Bestandsbauflächen angehoben. Das betrifft insbesondere Flächen im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches, deren zulässige Nutzungsintensität z.T. bisher deutlich unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete lag.

Aufgrund der topografisch bedingten Geländehöhenunterschiede innerhalb des Gewerbegebietes Nord 1 bezieht sich die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wie bisher auf den für jedes Teilbaugebiet festgelegten unteren Höhenbezugspunkt. Die unteren Bezugspunkte müssen jedoch wegen der Zusammenfassung und Erweiterung der Baufelder, innerhalb derer teilweise große Höhenunterschiede bestehen, neu bestimmt werden. Ziel ist eine ausgewogene Massenbilanz innerhalb jedes Baufeldes.

## **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine möglichst große Bandbreite an Gewerbebetrieben auch in unterschiedlichen Größen entwickeln zu können, sind die überbaubaren Flächen im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Nord 1 nur durch den gesetzlichen Waldabstand, die Anbauverbotszonen entlang des klassifizierten Straßennetzes, den vorhandenen Leitungsbestand der 110-kV-Freileitung einschließlich ihrer Schutzstreifen und die internen Erschließungstrassen beschränkt. Mit der gewählten Straßenführung ist eine flexible Unterteilung der Bauflächen problemlos möglich.

Da die Erweiterungsflächen zum großen Teil den direkt daran angrenzend ansässigen Betrieben dienen, werden in diesem Zusammenhang die überbaubaren Grundstücksflächen – z.T. unter Aufgabe der bisher vorgeschriebenen Randeingrünung - zusammengelegt. Dies erhöht die Effizienz der Flächennutzung durch den jeweiligen Nutzer.

Der gleiche Sachverhalt trifft auch auf einige reine Bestandsbauflächen zu, die dem gleichen Eigentümer gehören und der zur Entwicklung des Standortes eine größere Flexibilität mittels zusammenhängender überbaubarer Flächen benötigt. Das betrifft analog zur Änderung des Maßes der Nutzung ebenfalls insbesondere Flächen im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches.

#### **8.4 Festsetzungen zur Verkehrserschließung**

Die Lage und Dimensionierung der für die Gewerbegebietserweiterung notwendigen Verkehrsanlagen beruht auf der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 6.1). Um bei der Umsetzung des Bebauungsplans einen gewissen Spielraum zu haben, ist nur die Gesamtbreite der Verkehrsflächen, nicht aber deren Gliederung verbindlich festgesetzt.

Die bestehenden Verkehrsanlagen wurden in Bezug auf Gehwege, Längsparkstreifen und Straßenbegleitgrün teilweise auch anders gegliedert als im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Die bestehenden Verkehrsanlagen befinden sich vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenflurstücke. Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans wird die festgesetzte Gliederung daher auch bezüglich der Bestandsstraßen zurückgenommen und die Straßenflurstücke ohne Differenzierung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **8.5 Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Gemäß der Regenentwässerungskonzeption (vgl. Punkt 6.2) werden im Plangebiet Flächen für die zentrale Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt.

#### **8.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Aufgrund der allgemeinen aktuellen Anforderungen an den Umweltschutz sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans von besonderer Bedeutung. Unterschieden wird dabei in boden-, grundwasser- und klimaschutzbezogene Regelungen, artenschutzbezogenen Regelungen, Flächen- und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen sowie in Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes.

Zur Kompensation von naturschutzfachlichen Eingriffen nach BNatSchG sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Aufgrund der Größe des Vorhabens werden diese überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches angeordnet werden müssen. Die genaue Festlegung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Planverfahren in der Entwurfsphase.

Mit den Pflanzgeboten innerhalb der Baugebiete wird in erster Linie das Ziel verfolgt, das Gewerbegebiet landschaftlich bestmöglich einzubinden.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO wie bisher nur für den Abstand von Einfriedungen zur Fahrbahn getroffen, um ausreichend Bewegungsräume (Schwenkbereiche an Einmündungen) für den Fahrverkehr zu haben. Außerdem können die Flächen vor den zurückgesetzten Einfriedungen als Schneeablagefläche genutzt werden.

### **9 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten, deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

Kennzeichnungen unterliegen als solche nicht der Abwägung.

In zentraler Lage im Plangebiet befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Altlastenverdachtsfläche, die unter der SALKA-Nummer 92100130 'Deponie am Trockenwerk' im Sächsischen Altlastenkataster registriert ist. Die Fläche ist mit einer Tonschicht versiegelt und wird als unbedenklich eingestuft (aussaniert). Weitere Maßnahmen zur Altlastenbehandlung sind derzeit nicht ableitbar. Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird die Altlastenverdachtsfläche in der Planzeichnung als 'Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet, um Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren.

Das ehemalige Trockenwerk, AKZ 92 200 253 wurde als sanierte Altlast aus dem SALKA ausgetragen. Eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

## 10 Hinweise

Im Bebauungsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, Bodenverunreinigungen und Altlasten, zur Meldepflicht von Bodenfunden, zu Grenz- und Vermessungsmarken, zu Arbeiten im Schutzbereich bestehender Leitungen und zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegeben. Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über diese zu beachtenden Sachverhalte informiert werden. Die Hinweise wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Außerdem wird auf die Verfügbarkeit von DIN-Normen hingewiesen, da diese der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich sind.

## 11 Flächenbilanz

	rechtskräftiger BPlan	8. Änderung	Umfang der Erweiterung
Größe des Plangebietes	49,3 ha	69,1 ha	+ 19,8 ha
<i>davon</i>			
Gewerbegebiete	26,2 ha	53,4 ha	+ 27,2 ha
Sondergebiet EKZ	3,0 ha	3,0 ha	+/- 0,0 ha
Grünflächen	4,8 ha	4,3 ha	- 0,5 ha
Waldflächen	10,8 ha	1,4 ha	- 9,4 ha
Verkehrsflächen /VBZ	4,3 ha	5,6 ha	+ 1,3 ha
Flächen für RRB	0,2 ha	1,4 ha	+1,2 ha

## 12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 12.1 Prüfung der UVP-Pflicht / Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen auf insgesamt ca. 25,5 ha vorgesehen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans insgesamt 25,5 ha x 0,8 = 20,4 ha.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.5 und 18.7 UVPG ist für den Bau einer Industriezone bzw. eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 10 ha oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

**Gemäß § 50 Abs.1 UVPG entfällt jedoch eine nach UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung, wenn für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.**

Der Umweltbericht wird in der nach BauGB vorgeschriebenen Form zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

## 12.2 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich ca. 1.500 m südlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE 4848-301) mit der Teilfläche „Hüttertal“. Zu diesem Natura 2000-Gebiet besteht keine Verbindung über den Wasserpfad. Weitere Natura 2000-Gebiete sind mehr als 3 km vom Plangebiet entfernt.

Es erfolgt keine direkte Flächeninanspruchnahme der Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan. Es befinden sich auch keine FFH-Arthabitate im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung, sodass auch diese nicht beansprucht werden. Beeinträchtigungen durch Immissionen (Störungen durch Lärm, Licht, Bewegungsunruhe) können aufgrund der Entfernung sowie der vorhandenen Störwirkungen der zwischen dem FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ und dem Plangebiet liegenden bereits bestehenden Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden. Gleichfalls können erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden, da keine Verbindung des Plangebietes über Gewässer zu den Schutzgebieten besteht. Zudem sind erhebliche Auswirkungen infolge Gewässerverschmutzung durch Produktionsabwässer bzw. -abfälle bei einem fachgerechten Umgang mit Abfällen und einem Schmutzwasseranschluss an das örtliche Trennsystem nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des FFH-Gebietes „Rödertal oberhalb Medingen“ liegt im Gesamtkontext des Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 in der Trittstein- bzw. Korridorfunktion im Gesamtverbreitungsgebiet der Arten Fischotter, Kammmolch, Bachneunauge und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling.<sup>4</sup> Besonders hervorzuheben ist die Verbindung mit dem Wesenitzgebiet und dem FFH-Gebiet Nr. 145 „Obere Wesenitz und Zuflüsse“ (DE 4850-301). Derartige Kohärenzbeziehungen werden durch zulässige Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in keiner Weise beeinträchtigt.

Durch die Planung werden die Erhaltungsziele der im weiteren Umfeld vorhandenen Natura 2000-Gebiete demnach nicht berührt.

## 12.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

In § 44 BNatSchG ist das spezielle Artenschutzrecht geregelt. Demnach ist verboten, die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu fangen, verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu zerstören, diese erheblich zu stören oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte (Pflanzen) zu beseitigen. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch zulässige Vorhaben der 8. Änderung des B-Planes können konfliktvermeidende Maßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweise im Plan verankert werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL, für Europäische Vogelarten nach Art. 1 VSchRL sowie für Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, für zulässige Eingriffe (im Sinne §§ 15 und 18 BNatSchG) folgende Zugriffsverbote:

- Verbot von Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren und der Schädigung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG):
- Verbot der erheblichen Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)
- Verbot der Entnahme/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)

Für Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich für zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Verbot der Zerstörung und Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

<sup>4</sup> Kurzfassung Managementplan für das FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE 4848-301), aus: [https://www.natura2000.sachsen.de/download/ffh/143\\_MaP\\_KF\\_T.pdf](https://www.natura2000.sachsen.de/download/ffh/143_MaP_KF_T.pdf), aufgerufen am 22.08.2024.

Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt noch nicht vor, so dass die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten hinsichtlich des Eintretens der Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG zu prüfen sind.

Das relevanten Artenspektrum wird im Folgenden anhand der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Änderungsbereich des rechtskräftigen B-Planes sowie im Erweiterungsbereich eingeschätzt. Der südliche Teil des Erweiterungsbereiches ist durch großflächige Ackerflächen geprägt (Offenlandlebensräume), während im restlichen Plangebiet Waldflächen (Nadel-, Laub- und Mischwald) überwiegen. Die Wald- und Offenlandflächen befindet sich zum größten Teil im direkten Anschluss zu bestehenden Gewerbeflächen. Der nördliche Teil der Waldflächen ist zudem unmittelbar an der BAB 4 verortet und daher durch verkehrsbedingte Störungen (v.a. Lärm) stark vorbelastet. Zudem ist der ein Großteil des Waldbestandes im Plangebiet von Sturmschäden geprägt.

Als weitere Lebensraumstrukturen sind in geringerem Umfang Gehölze (Baumreihen, Gebüsche), eine größtenteils von Wald umgebene Grünlandfläche und Wege mit ruderalen Saumstrukturen vorhanden.

#### Europäische Vogelarten

Die Ackerflächen im südlichen Plangebiet könnten als Brutplatz bodenbrütender Vogelarten fungieren. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind vorrangig Brutreviere der Feldlerche mit geringer Dichte zu erwarten. Brutvögel der Halboffenlandschaft (Gebüschbrüter wie Goldammer und Dorngrasmücke) sind an den Gebüsch und Baumreihen zu erwarten, die die Nutzungsgrenzen außerhalb der Waldflächen prägen. Brutplätze gebäudebewohnender Arten sind nicht zu erwarten, da sich keine geeigneten baulichen Anlagen im Plangebiet befinden.

In den Teilen der Waldflächen, die nicht von Kalamitätsschäden betroffen sind, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Höhlenbäume zu finden, die als Brutplätze für diverse Baumhöhlenbrüter dienen. Weiterhin sind verschiedene waldbewohnende Freibrüter (z.B. Buchfink, Singdrossel, etc.) zu erwarten. Die Schadflächen dagegen könnten als Brutplatz bestimmter Bodenbrüter, beispielsweise Baumpieper, und störungstoleranter Gebüschbrüter (z.B. Mönchsgrasmücke) dienen. Die von Wald umgebene Grünlandfläche eignet sich nicht als Brutplatz von Feldvögeln, da sie intensiv bewirtschaftet wird und von Wald umgeben ist und somit keinen Offenland-Charakter aufweist.

#### Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Waldflächen im Norden des Plangebietes könnten Lebensraum höhlen- und spaltbewohnender Fledermäuse sein. Es könnten sowohl Winter- als auch Sommerquartiere bestehen. Gebäudebewohnende Arten sind dagegen im Plangebiet nicht zu erwarten, da keine baulichen Anlagen mit geeigneten Strukturen vorhanden sind.

Mit Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetierarten ist nicht zu rechnen. Die Arten Wolf, Luchs und Wildkatze bewohnen größere, störungsarme Waldgebiete. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und zur Autobahn ist die notwendige Störungsarmut jedoch nicht vorhanden. In Folge der Zerschneidung durch die BAB 4 weisen die Waldflächen im Plangebiet zudem keine Verbindung zu den weiträumigeren Waldflächen im Norden auf. Vorkommen von Fischotter und Biber können ausgeschlossen werden, da die nötigen Gewässerstrukturen fehlen. Feldhamster und Haselmaus kommen im Umfeld des Plangebietes nicht vor.

Artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten, vorrangig die Zauneidechse, könnten an einigen Saumstrukturen (Weg- und Ackerränder, Waldrandbereiche, bedingt auf Schadflächen im Wald) vorkommen. Mit signifikanten Amphibienvorkommen ist im Großteil des Plangebietes nicht zu rechnen. Eine Ausnahme stellt der südöstlichste Teil dar, da dort ein kleines Stillgewässer angrenzt.

Unter den streng geschützten Wirbellosen sind nur Vorkommen des Eremiten in den baumförmigen Gehölzen der Offenlandbereiche nicht auszuschließen.

Im weiteren Planverfahren ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Grundlage für die im Planentwurf festzusetzenden Maßnahmen erforderlich. Hierbei sind mit dem Ziel einer grundsätzlichen Planungssicherheit alle Artengruppen in die Betrachtung einzubeziehen.

Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Habitatpotenzialanalyse auf Grundlage einzelner Begehungen (keine vollständige Arterfassung).

Für alle potenziell vorkommenden Arten sind im B-Plan Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ersatzhabitatflächen vorzusehen, auf die bei Umsetzung der Baumaßnahmen zurückgegriffen werden kann (rechtliche Sicherung der Flächen sowie vorzeitige Herstellung Ersatzhabitat).

#### **12.4 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 Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen und der bestehenden Vorbelastung durch das bestehenden Gewerbegebiet Nord 1 wird zur 8. Änderung des Bebauungsplans ein Schallschutzgutachten erstellt.

Zur Gewährleistung des Nachbarschaftsschutzes vor Lärm besteht bereits gegenwärtig eine Gliederung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften (Emissionskontingentierung). Diese wird im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft und an die bestehenden Erfordernisse angepasst.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens fließen in den nachfolgenden Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO als Gliederung der Baugebiete hinsichtlich ihrer Emissionskontingente ein.

Weitere mögliche Emissionen (Staub, Geruch etc.) sind auf der nachfolgenden Zulassungsebene zu beurteilen.

Negative Auswirkungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

#### **12.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind Auswirkungen der geplanten Nutzung sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima.

#### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes

Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westlausitz“ befindet sich nördlich des Plangebietes und ist von diesem durch die BAB 4 getrennt. Es kommt zu keinen direkten oder indirekten stofflichen Auswirkungen auf das LSG. Die Gehölzbestände im LSG sind nicht im Plangebiet enthalten und werden somit nicht in Anspruch genommen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in Gewässer innerhalb des LSG erfolgt nicht.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG. Nach der Waldbiotopkartierung des Staatsbetriebes Sachsenforst befindet sich aber innerhalb des Änderungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes das wertvolle Biotop „Buchenaltholz am Kaufland in Großröhrsdorf“ (Biotoptyp: Bodensaurer Buchenwald des Tief- und Hügellandes). Das kleine Waldstück liegt südlich der Southwallstraße und zwischen bebauten Flächen des bestehenden Gewerbegebietes. Es ist nach dem rechtskräftigen B-Plan als Fläche für Wald festgesetzt. Durch eine Überplanung des Biotops mit Gewerbeflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, da durch die Bebauung eine Abholzung zumindest von Teilen des alten Buchenbestandes notwendig wird.

Im Rahmen des Scopingtermins wurde eine detaillierte flächendeckende Biotopkartierung durch ein Fachbüro gefordert, welche parallel zur frühzeitigen Beteiligung vorgesehen ist. Sofern § 30-Biotope identifiziert werden, ist die Kartierung der UNB zur Bestätigung vorzulegen. Ebenfalls zu beachten sind Lebensraumtypen nach FFH-RL sind zu (9110-Bodensaurer Buchenwald).

#### Biotopbestand

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes werden vorrangig Waldflächen sowie einige Acker- und Grünlandflächen überplant. Die überplanten Bereiche im rechtskräftigen B-Plangebiet sind zum größten Teil als Waldflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Daneben werden stellenweise als öffentliche Grünflächen ausgewiesene Flächen in Anspruch genommen. Es werden keine Maßnahmenflächen überplant.

Der Großteil der Flächen wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ca. 1,4 ha Waldfläche bleiben entlang der BAB 4 erhalten. Durch die Nutzungsänderung ergibt sich ein Biotopwertverlust, der durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Bei Umsetzung der Planung ist demnach mit erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen durch

- Verlust von Waldflächen im Umfang von ca. 12 ha innerhalb der Erweiterungsflächen
- Verlust von Waldflächen im Umfang von ca. 9 ha innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Verlust von ca. 1,6 ha Grünflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Verlust von ca. 4,6 ha Ackerflächen innerhalb der Erweiterungsflächen
- Verlust von ca. 3,2 ha Grünland zu rechnen.

Die Bilanzierung nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ erfolgt im Rahmen des zur Entwurfsfassung zu erstellenden Umweltberichtes.

Auswirkungen auf die Tierwelt können sich durch den großflächigen Verlust von Wald- und Offenlandlebensräumen und die zusätzliche Störung benachbarter Flächen ergeben. Die betroffenen Lebensräume unterliegen dabei durch das hohe Verkehrsaufkommen der BAB 4 und durch das bestehende Gewerbegebiet bereits im Ist-Zustand starken Störungen. Dazu kommt der große Anteil an Schadflächen in den Wäldern. Somit sind diese als Habitat für Arten, die störungsarme, geschlossene Waldflächen bevorzugen nicht geeignet. Die Ackerflächen im Südosten werden intensiv bewirtschaftet, weshalb hier eine generelle Artenarmut zu erwarten ist. Insgesamt ist die Eignung des gesamten Plangebietes als Lebensraum für Tiere somit eher mäßig und auf unempfindliche und siedlungstypische Arten beschränkt.

Im weiteren Planverfahren ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Grundlage für die im Planentwurf festzusetzenden Maßnahmen erforderlich.

Gemäß Regionalplan handelt es sich bei den betroffenen Waldflächen um ein Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes, insbesondere als Verbindungsfläche im großräumig übergreifenden Biotopverbund. Eine tatsächliche Eignung für den Biotopverbund liegt jedoch nur in eingeschränktem

Maß vor. Die betroffenen Bestände sind von den angrenzenden weiträumigen Waldbereichen durch die BAB 4 abgetrennt. Auch zu anderen Waldflächen oder sonstigen wertvollen Lebensräumen liegt keine Verbindung vor. Nach Osten und Westen wird das Waldgebiet durch die bestehenden Gewerbegebiete vom Umland abgetrennt. Es ist allenfalls eine Wanderung störungsempfindlicher Tiere z.B. Rehwild denkbar. Durch den Erhalt eines Waldstreifens entlang der Autobahn bleibt diese funktionelle Beziehung zumindest in Teilen erhalten.

### **Fläche und Boden**

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt. Versiegelungen liegen nur kleinflächig am Oswaldweg, einem Waldweg und an der kleinen Freizeitanlage vor.

Durch zulässige Vorhaben im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bisher unversiegelter Böden von ca. 20 ha.

Betroffen ist größtenteils Parabraunerde-Pseudogley sowie lokal anthropogene Sedimente, Kolluvisol und Stagnogley<sup>5</sup>. Hauptsächlich handelt es sich um Böden mit einer im Landschaftsraum verbreitet vorliegenden sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und einem hohen Wasserspeichervermögen. Am Nordrand des Plangebietes findet sich jedoch auch ein Bereich mit geringer Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeichervermögen (Stagnogley). Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist nahezu flächendeckend mäßig ausgeprägt<sup>6</sup>.

Die Erodierbarkeit durch Wasser ist im Plangebiet hoch bis sehr hoch. Die Erodierbarkeit durch Wind ist dagegen sehr gering. Der Stagnogley weist eine Empfindlichkeit gegenüber Austrocknung auf. Empfindlichkeiten gegenüber Bewässerung und Stoffeinträge bestehen aber nicht<sup>7</sup>.

Die geplante geänderte Flächennutzung bewirkt eine Erhöhung der Erosionsgefahr im Starkregenfall. Ein Großteil der Böden gilt bereits im Ist-Zustand als wassererosionsgefährdet. Jedoch weisen die Wurzeln der Bäume und der Waldbodenvegetation eine schützende Wirkung für den empfindlichen Boden auf. Aus diesem Grund besteht bisher vermutlich keine nennenswerte Erosionswirkung. Mit der Inanspruchnahme der Wälder durch Gewerbeflächen ändert sich dies, da ein Großteil der Vegetation in diesem Zusammenhang entfernt wird. Zudem erhöht sich der Anteil des Oberflächenabflusses (der ursächlich für die Abtragung des gewachsenen Bodens ist) im Starkregenfall durch die zusätzliche Versiegelung. Somit würde sich die erhöhte Erosionsgefahr als Kombination aus dem Fehlen einer schützenden Vegetationsschicht und der Beeinträchtigung der Flächenversickerung ergeben. Winderosion spielt dabei keine Rolle, da dahingehend keine Empfindlichkeit der vorliegenden Böden besteht.

Die dargestellte Einschätzung ergibt sich aus den Bodenempfindlichkeitskarten. Waldflächen mit besonderer Schutzfunktion im Bereich Boden gemäß Waldfunktionenkartierung liegen im Plangebiet nicht vor<sup>8</sup>.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme erfolgt durch die Anhebung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, wobei hier bereits anthropogen überformte Böden innerhalb bestehender Baugebiete betroffen sind.

### **Wasserhaushalt**

Das Plangebiet überschneidet sich in Teilen mit der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Pulsnitz-Vollung/Großröhrsdorf-Wald“. Dieses ist auch als Vorranggebiet Trinkwasser Wt 10 Pulsnitz im Regionalplan dargestellt.

---

<sup>5</sup> Datenportal iDA, Bodenkarte 1 : 50.000, aufgerufen am 26.08.2024.

<sup>6</sup> Datenportal IDA, Natürliche Bodenfunktionen, aufgerufen am 26.08.2024

<sup>7</sup> Datenportal iDA, Empfindlichkeit der Bodenfunktionen, aufgerufen am 26.08.2024.

<sup>8</sup> Geoportal Sachsen, Waldfunktionen, Karte Anlagenschutzfunktion, aufgerufen am 26.08.2024.

Das nördliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Grundwasserkörpers (GWK) nach Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Königsbrück DESN\_SE2-1. Im Süden liegt der GWK Tauscha DESN\_SE\_3-3 vor. Der mengenmäßige und chemische Zustand der GWK ist jeweils gut. Für Ersteren besteht jedoch eine Belastung durch die landwirtschaftliche Wasserentnahme, die die verfügbaren Grundwasserressourcen überschreitet.

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt laut der Karte der Grundwasserdynamik<sup>9</sup> in den Erweiterungsflächen über 10 m. In den Änderungsbereichen des rechtskräftigen B-Planes liegt dieser stellenweise nur zwischen 5 und 10 m. Im bestehenden Gewerbegebiet liegen größtenteils Flurabstände unter 5 m vor, diese grundwassernäheren Bereiche werden aber vom Plangebiet kaum berührt. Nach Norden hin ist der Grundwasserflurabstand abnehmend. Im äußersten Norden des Plangebietes liegt der mittlere Grundwasserflurabstand bei > 2 bis 5 m.

Die Grundwasserneubildungsrate (2021-2050) liegt im westlichen Teil des Plangebietes bei 50 – 100 mm/Jahr, im Norden bei 100 – 150 mm/Jahr und im Osten bei 0 – 50 mm/Jahr. Für die Jahre 2071-2100 ist eine Verringerung zu erwarten, sodass die Grundwasserneubildungsrate nur noch im Nordteil positiv ist (50 – 100 mm/Jahr), während sie sonst bei -50 bis 0 mm/Jahr liegt. Am östlichen Rand des Plangebietes sind sogar noch geringere Raten zu erwarten.<sup>10</sup>

Durch die Abholzung und Versiegelung der Flächen wird die zurzeit noch intakte Grundwasserneubildung beeinträchtigt und der Prozess der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate somit beschleunigt. Das Grundwasservorkommen könnte zudem durch Bodenverdichtungen (Verhinderung der Versickerung auch auf unversiegelten Flächen), Abtrag der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten, Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse sowie stoffliche Verunreinigungen durch anthropogen bedingten Stoffeintrag beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet gehört im Norden und Osten zum Einzugsgebiet der Pulsnitz und im Süden und Osten zum Einzugsgebiet der Großen Röder. Beide Flüsse entwässern in die Schwarze Elster.

Die Pulsnitz fließt mit einer Entfernung von mindestens 660 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um einen Oberflächenwasserkörper (OWK) nach Wasserrahmenrichtlinie (hier Pulsnitz-1; DESN\_5382-1). Der ökologische Zustand des Gewässers ist mäßig, der chemische Zustand schlecht (Belastung mit ubiquitären Stoffen).<sup>11</sup> Der OWK Große Röder (hier: Große Röder-1; DESN\_5384-1) fließt mindestens 650 m südlich des Plangebietes durch den Stadtkern von Großröhrsdorf. Der ökologische Zustand ist unbefriedigend, was maßgeblich mit der beeinträchtigten Fischfauna und der stark veränderten Morphologie zusammenhängt. Der chemische Zustand ist nicht gut. Neben ubiquitären Stoffen werden auch Grenzwerte von Fluoranthren überschritten.<sup>12</sup> Direkt im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Standgewässer. Am südöstlichen Rand grenzt jedoch ein mit Grundwasser gefülltes Restloch des ehemaligen Steinbruchs an das Plangebiet (an der Bretniger Straße). Nördlich des Geländes von Southwall Europe befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken knapp außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt soll der geordnete Abfluss des im Einzugsbereich von Großer Röder und Pulsnitz anfallenden Niederschlagswassers auch bei Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet werden.

---

<sup>9</sup> Datenportal iDA, Grundwasserdynamik, Karte Grundwasserflurabstand 2016, aufgerufen am 27.08.2024.

<sup>10</sup> Datenportal iDA, Grundwasserdynamik, Karte Mittlere Grundwasserneubildung, aufgerufen am 27.08.2024.

<sup>11</sup> LfULG: Steckbrief Oberflächenwasserkörper. Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027. Pulsnitz-1 (DESN\_5382-1), Stand 19.06.2024.

<sup>12</sup> LfULG: Steckbrief Oberflächenwasserkörper. Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027. Große Röder-1 (DESN\_5384-1), Stand 19.06.2024.

In den bestehenden Waldflächen wird das Niederschlagswasser im dicht bewachsenen Waldboden zurückgehalten gelangt verzögert in das tief liegende Grundwasser. Oberflächenabfluss tritt hier vermutlich kaum auf. Auf den Ackerflächen im südöstlichen Plangebiet ist aufgrund der zeitweise fehlenden Vegetation mit vermehrt auftretendem Oberflächenabfluss zu rechnen. Der Abfluss geschieht hier aufgrund der Wasserscheide teilweise nach Norden, wo er von den Waldflächen aufgefangen wird, und teilweise nach Süden, wo das überschüssige Wasser vom Entwässerungssystem des Gewerbegebietes aufgefangen wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Oberflächengewässersystem im Einzugsgebiet sind durch die Planung nicht zu erwarten, wenn das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet so weit wie möglich versickert bzw. ansonsten zurückgehalten, gedrosselt und gemäß DWVK-M Merkblatt 153 vorgereinigt in Richtung der entsprechenden Vorflut abgeführt wird. Bei einem fachgerechten Umgang mit Abfällen und einem Schmutzwasseranschluss an das örtliche Trennsystem sind erhebliche Auswirkungen infolge Gewässerverschmutzung durch die Planung nicht zu erwarten.

### **Klima und Luft**

Den Waldflächen im nördlichen Plangebiet ist gemäß Waldfunktionenkartierung des Freistaates Sachsen eine Immissionsschutzfunktion zugeordnet.<sup>13</sup> Dies hängt mit der Lage beidseits der Autobahn BAB 4 zusammen. Ein Teil des Immissionsschutzwaldes wird im Bestand beibehalten. Dennoch wird die klimatische Funktion des Waldes an dieser Stelle beeinträchtigt.

Unabhängig von der Lage haben Waldflächen eine allgemeine Bedeutung für die Frischluftproduktion, insbesondere wenn ein Bezug zu Siedlungsbereichen besteht. In diesem Fall besteht gemäß der Geländetopographie zumindest für den Teil der betroffenen Waldflächen, der innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches liegt, ein relevanter Siedlungsbezug. Hier liegt ein abschüssiger Hang vor, an dem die Frischluft aus dem Wald zunächst in das bestehende Gewerbegebiet und dann weiter Richtung Stadtkern abfließt. Somit wirken die Waldflächen positiv auf die Luftqualität des vorbelasteten Gewerbegebietes und in geringerem Maße auch auf die südlich gelegenen Wohngebiete ein. Im Erweiterungsbereich des B-Planes fließt die Frischluft in Richtung Norden in eine Senke ab, die sich im nicht betroffenen Bereich des Waldes befindet. Es besteht hier also kein relevanter Siedlungsbezug.

Durch die Umwandlung der Waldflächen wird die Frischluftproduktion im Plangebiet stark beeinträchtigt. Nördlich des Plangebietes verbleiben zwar größere Waldflächen, die weiterhin Frischluft produzieren, aufgrund der Geländetopografie und den Belastungen durch die Autobahn besteht für diese Flächen aber kein relevanter Bezug zum Gewerbegebiet und dem Siedlungsraum von Großröhrsdorf.

Im Plangebiet befindet sich auch Grünland- und Ackerflächen. Diese weisen generell eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion auf. Da das Grünland von Waldflächen umgeben ist, besteht im Ist-Zustand kein effektiver Kaltluftabfluss. Die Ackerflächen sind nur in geringem Umfang betroffen. Östlich des Plangebietes bleiben größere Offenflächen als Kaltluftproduzenten bestehen. Demnach besteht allein durch die Inanspruchnahme dieser Flächen kein erheblicher Einfluss.

Die entstehenden versiegelten oder überbauten Flächen heizen sich im Sommer allerdings mehr auf als die gegenwärtig vorhandenen unversiegelten Offenland- und Waldflächen. Besonders das Wegfallen der Schattenwirkung und der Transpiration im Wald wird voraussichtlich zu einem merklichen Umschwung des Kleinklimas führen. Bereits im bestehenden Gewerbegebiet ist insbesondere bei heißen trockenen Wetterlagen mit der Entstehung aufgeheizter Luft zu rechnen, die gemäß dem Gefälle in Richtung der Ortslage abfließt. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird diese Wirkung verstärkt womit eine Minderung der Abkühlungsleistung im Gewerbegebiet und in geringerem Umfang auch in der Ortslage einhergeht.

---

<sup>13</sup> Geoportal Sachsen, Waldfunktionen, Karte Immissionsschutzfunktion, aufgerufen am 27.08.2024.

Mit der vorgesehen Durchgrünung des Baugebietes, Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Dachbegrünung wird der Wärmeinseleffekt des Plangebietes minimiert. Da die Siedlungsflächen von Großröhrsdorf weiterhin von den östlich und westlich liegenden Offenlandflächen mit Kaltluft versorgt werden, sind erhebliche Auswirkungen auf das Siedlungsklima auszuschließen.

**Insgesamt werden durch die Planung ca. 6,7 ha Immissionsschutzwald in Anspruch genommen. Der Verlust von Waldflächen mit besonderer Funktionsausprägung ist durch Ersatzaufforstungen auszugleichen.**

Schadstoffeinträge in die Luft sind bei Einhaltung des Standes der Technik ausgeschlossen. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen.

### **Landschaftsbild und Erholungspotenzial**

Größere Teile der betroffenen Waldflächen (Korridor entlang des Wirtschaftsweges nördlich und nordöstlich der jetzigen Gewerbeflächen) sind gemäß Waldfunktionenkartierung als landschaftsbildprägender Wald verzeichnet<sup>14</sup>. Diese Waldflächen „tragen entscheidend zur Eigenart oder Schönheit der Landschaft bei. Dies resultiert z. B. aus ihrer Lage (Wälder in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gegenden und an weithin sichtbaren Bergflanken), aus ihrem Aufbau oder ihrer Verteilung.“<sup>15</sup> In diesem Fall war vermutlich die Kuppenlage über dem Tal der Großen Röder für die Ausweisung relevant. Für landschaftsbildprägende Wälder gilt die Empfehlung zur Erhaltung einer Dauerbestockung und zum Schutz und zur Pflege des Waldrandes in besonderem Maße<sup>16</sup>. Ein großer Teil dieser Waldstücke ist durch Sturmwurf bereits in seiner landschaftsästhetischen Funktion bereits beeinträchtigt.

Die Waldflächen besitzen zudem eine generelle Erholungsfunktion. Dies schlägt sich in der Ausweisung einer Erholungsfunktion Stufe II für den gesamten Waldbestand im Plangebiet (auch innerhalb des rechtskräftigen B-Planes) nieder. Erholungswälder werden insbesondere im siedlungsnahen Bereich ausgewiesen, wo eine gute Erreichbarkeit und das Vorhandensein von Erholungseinrichtungen gegeben sind. Die Stufe II weist dabei darauf hin, dass die Ausweiskriterien nur teilweise gegeben sind<sup>17</sup>. Die Empfehlung für Erholungswälder besteht unter anderem in der Pflege von Waldrändern, Förderung von Stammdimensionen und Erhaltung von Waldwegen in gepflegtem Zustand.

Im Plangebiet befinden sich einige Waldwege, die aber vorrangig der wirtschaftlichen Erschließung dienen. Die Erholungswirkung ist durch das bestehende Gewerbegebiet, die Nähe zur Autobahn und die großflächigen Sturmschäden erheblich eingeschränkt. Bedeutende Wander- und Radwege sind nicht vorhanden, was sicherlich auch damit zusammenhängt, dass das Waldstück durch die BAB 4 von den restlichen, großflächigen Waldflächen abgetrennt ist. Nördlich der Autobahn verläuft ein Reit- und Wanderweg (Berg- und Talroute)<sup>18</sup>. Dieser ist mindestens 200 m vom Plangebiet entfernt. Eine Zerschneidung relevanter Wegebeziehungen findet nicht statt. Als relevante Freizeiteinrichtung liegt nur ein kleiner Park vor, der gern von Dirtbike-Fahrern genutzt wird.

Nördlich der BAB 4 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westlausitz“ (d 05)<sup>19</sup>, welches sich im Norden bis Königsbrück und Kamenz erstreckt und im Süden auch einen Großteil der Gebiete um Großröhrsdorf umfasst. Das Plangebiet gehört jedoch nicht zum LSG.

<sup>14</sup> Geoportal Sachsen, Waldfunktionen, Karte Landschaftsbild prägender Wald, aufgerufen am 27.08.2024.

<sup>15</sup> Staatsbetrieb Sachsenforst (Hrsg.): Waldfunktionenkartierung. Grundsätze und Verfahren zur Erfassung der besonderen Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes im Freistaat Sachsen, Pirna 2010, S. 40.

<sup>16</sup> Ebd.

<sup>17</sup> Ebd., S. 52 ff.

<sup>18</sup> Geoportal Bautzen: Karten Wanderwege, Reitwege, aufgerufen am 27.08.2024.

<sup>19</sup> Umweltportal iDA: Karte Landschaftsschutzgebiete, aufgerufen am 27.08.2024.

Es kommt zu keinen direkten oder indirekten Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet. Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird von LSG aus nicht sichtbar sein, da dieses durch die Autobahn vom LSG abgetrennt liegt und zusätzlich ein Streifen des Waldes im nördlichen Plangebiet erhalten bleibt. Relevante Wanderwege befinden sich nur in größerer Entfernung zum Plangebiet.

Mit der Orientierung an den Gebäudehöhen des bestehenden Gewerbegebietes (rechtskräftiger B-Plan) im nördlichen Teil des Plangebietes, einer Höhenstaffelung der Gebäude und Anlagen und der Eingrünung des Plangebietes mit naturnahen, standortgerechten Gehölzpflanzungen werden erhebliche Störungen des Landschaftsbildes vermieden.

Insgesamt werden durch die Planung 21,1 ha Erholungswald Stufe II und 12,14 ha landschaftsbildprägender Wald in Anspruch genommen. Der Verlust von Waldflächen mit besonderer Funktionsausprägung ist durch Ersatzaufforstungen auszugleichen.

### 12.6 Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden<sup>20</sup>.

Unter Berücksichtigung der Meldepflicht von Bodenfunden können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Umsetzung des B-Plans ausgeschlossen werden. Diese ergibt sich direkt aus dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz.

Sonstige umweltrelevante Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 12.7 Auswirkungen auf den Wald

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ werden Waldflächen im Umfang von ca. 22,5 ha überplant. Während ca. 1,4 ha als Fläche für Wald festgesetzt werden, werden insgesamt ca. 21 ha Wald durch andere Nutzungen (vorrangig Gewerbegebiet) in Anspruch genommen.

Der gesamte Waldbestand ist als Erholungswald Stufe II ausgewiesen. Dazu kommen Waldbestände mit Immissionsschutzfunktion im nördlichen Plangebiet, sowie Waldbestände mit landschaftsästhetischer Funktion. Als Wald mit Wasserschutzfunktion gilt ein Großteil der Waldflächen im Erweiterungsbereich. Die Altholzinsel südlich der Southwallstraße ist zudem als wertvolles Biotop „Buchenaltholz am Kaufland in Großröhrsdorf“ (Biotoptyp: Bodensaurer Buchenwald des Tief- und Hügellandes) verzeichnet, womit es sich um Wald mit besonderer Biotopschutzfunktion handelt. Das Biotop wird komplett vom geplanten Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Die folgende Tabelle zeigt den prognostizierten Waldverlust im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“:

	Fläche	Verlust Änderungsbereich	Verlust Erweiterungsbereich	Verlust Gesamt	Erhalt
Gesamter Waldbestand	22,51 ha	9,13 ha	11,97 ha	<b>21,1 ha</b>	1,41 ha
Erholungswald Stufe II	22,51 ha	9,13 ha	11,97 ha	<b>21,1 ha</b>	1,41 ha
Immissionsschutzwald	8,12 ha	2,56 ha	4,14 ha	<b>6,71 ha</b>	1,41 ha
Wertvolles Biotop	0,46 ha	0,43 ha	-	<b>0,43 ha</b>	0,03 ha
Landschaftsbildprägender Wald	12,37 ha	6,04 ha	6,1 ha	<b>12,14 ha</b>	0,23 ha
Wald mit Wasserschutzfunktion	11,58 ha	-	10,41 ha	<b>10,41 ha</b>	1,17 ha

<sup>20</sup> Geoportal Sachsen: Denkmale Sachsen, aufgerufen am 27.08.2024.

Alle genannten Funktionen können nach der Waldumwandlung nicht mehr erbracht werden. Zusätzlich zum allgemeine flächengleichen Waldersatz im Kompensationsverhältnis 1: 1 ist zuzüglich der Faktor 0,2 für jede Waldfunktion anzusetzen.

Die grünordnerische Konzeption sieht eine Ersatzaufforstung an andere Stelle im Gemeindegebiet bzw. auf Flächen des Staatsbetriebs Sachsenforst vor, um die Inanspruchnahme von Wald zu kompensieren.

Der gesetzliche Waldabstand zu Gebäuden bzw. baulichen Anlagen mit Feuerstätten wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Abstand von 30 m zu den verbleibenden angrenzenden Waldflächen gewährleistet.

### **12.8 Auswirkungen auf den Straßenverkehr**

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.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes ist durch die Anbindungen über die Bretzniger Straße und die Pulsnitzer Straße sichergestellt. Für den ruhenden Verkehr sind in Anwendung der Sächsischen Bauordnung ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

### **12.9 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung**

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

Das Plangebiet muss medientechnisch neu erschlossen werden. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans werden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger um Aussage zu den verfügbaren Kapazitäten ihrer Anlagen gebeten.

Die bestehenden das Plangebiet querenden Leitungstrassen werden entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Netzbetreiber bei der Planaufstellung berücksichtigt.

### **12.10 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Durch die Planänderung werden ca. 4,6 ha landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen. Die Inanspruchnahme ist mit den Flächenbewirtschaftern abgestimmt.

### **12.11 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord I“ werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Stadt Großröhrsdorf verbessert und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze vorbereitet. Derzeit sind im Gewerbegebiet Nord I ca. 1.100 Arbeitsplätze vorhanden. Mit der Erweiterung des Gewerbebereichs wird perspektivisch eine Zunahme um mindestens weitere 500 Arbeitsplätze erwartet.

### **12.12 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 Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung (RP) 2020 verankert.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ wird die bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung vorbereitet.

Im Rahmen des Scoping-Termins am 11.03.2025 wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes bestätigt, dass bei begründeter Inanspruchnahme die Zustimmung zur Überplanung des Vorbehaltsgebietes zum Schutz des vorhandenen Waldes erteilt wird. Der in der Scopingunterlage vom 10.10.2025 dargelegte Bedarfsumfang von 30 ha ist aus Sicht der Raumordnung hinreichend begründet.

Wenn die Festsetzungen des B-Plans die Verbote gemäß TWSG-Verordnung berücksichtigen, ist kein Zielabweichungsverfahren in Bezug auf das Vorranggebiet Trinkwasser Wt 10 Pulsnitz erforderlich. Mit Festsetzung 1.1.3 des Bebauungsplans wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist damit durch die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ der Stadt Großröhrsdorf gewährleistet.