

6. Städtebauliche Begründung des Vorhabens

Bezug räumliche Nähe zum Friedhof

In nord-östlicher Nähe des Geltungsbereiches befindet sich der örtliche Friedhof. Bezüglich eventueller Beeinträchtigungen bei Amtshandlungen auf dem Friedhof gelten die bereits in früheren Baugenehmigungen festgesetzten Regeln, wonach geräuschintensive Arbeiten im Außenbereich für diese Zeiten zu unterlassen sind. Diese Regelung fand in der Vergangenheit praktikable Anwendung, es gab keinerlei Beschwerden.

Weiterhin befindet sich die geplante bauliche Erweiterung von Werkstatt und Wohngebäude auf dem Friedhof abgewandten Seite des Grundstücks, so das am derzeitigen Zustand keine Änderung eintritt. Durch die Ausgleichspflanzung mit Büschen und Bäumen im nordöstlichen Grundstücksbereich, entsteht eine zusätzliche Abschirmung zum Friedhof hin. Anlage; Vereinbarung mit Kirchgemeinde vom 22.5.2003 ist dem Plan beigelegt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde ein weiterer Nachbar, Grundstück Nr. 161/1 Herr Schönfelder, gesondert beteiligt. Daraus resultierende Anregungen werden im Text wie folgt aufgenommen;

1. Geräuschentwicklung Spänebunker wird durch weitere bauliche Entwicklung abgestellt.
2. Eine Rasenkammerfahrspur wurde im Plan/ Hoffläche integriert.
3. Termin Fertigstellung zwei Jahre nach erteilter Baugenehmigung wird zugesichert!
4. Eventuell verschmutzte Straße durch Baufahrzeuge wird von Fa. Tuffner beseitigt.

Durch die Festschreibungen eine „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ wird Umfang und Kubatur des Bauwerkes ebenfalls festgeschrieben, so daß weitere unangemessene bauliche Entwicklungen ausgeschlossen sind.

6. 1. Löschwasserbereitstellung

Nach erfolgter Neubeteiligung im Abwägungsverfahren ergibt sich folgendes Löschwasserkonzept: Die Löschwasserversorgung des Objektes stützt sich auf 3 mögliche Entnahmestellen:

1. Die Staustufe im Dorfbach an der Außenstelle Thornas-Müntzer-Str.66 wird als Lösch-Wasserentnahmestelle für das Objekt festgelegt. Damit kam über die Grundversorgung hinausgehender Löschwasserbedarf gedeckt werden.
2. Löschwasserteich gegenüber der Schule an Schulstraße (ca. 260 m vom Objekt entfernt)
3. Hydrant in Thomas-Müntzer -Str. im Kreuzungsbereich Einmündung Kretschamweg (ca. 100 m vom Objekt entfernt).
4. An der Hydrantleitung liegt ein Ruhedruck von 5,0 bar und eine Schüttleistung von 400l/min an.

6.1. Trinkwasser

Ein Trinkwasseranschluß des Objektes aus öffentlichem Netz der Trinkwasserversorgung ist seit 1991 über die Straße "Zum Sportplatz" vorhanden. Es gibt keine Veränderung in deren Nutzung.

6.2. Elektrotechnische Erschließung

Die Elektrotechnische Erschließung des Grundstückes ist seit 1991 vorhanden und wurde im Jahr 2000 durch Neuverlegung eines Erdkabels auf die entsprechende Kapazität erhöht.

6.3. Stellplätze

Im Planungsgebiet wurden 17 Stellplätze ausgewiesen. Am Standort sind 10 Arbeitsplätze geplant.

3 Firmenfahrzeuge werden auf der Hoffläche abgestellt. Weitere Fahrzeuge des Betriebes befinden sich in der geplanten Garagenanlage. Vor dem Gebäude zur öffentlichen Straße befinden sich zwei Besucherstellplätze. Alle geplanten Stellplätze sind nach EAR 91=Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs herzustellen!

6.4. Straßenanbindung

Das Grundstück ist grundsätzlich durch die kommunale Straße „Zum Sportplatz“ verkehrlich erschlossen. Die Straße weist eine Fahrbreite von 4.50 m + beidseitigen Bankett auf und ist asphaltiert. Die Verbindung zur Hoffläche auf dem Grundstück über eine Länge von ca. 26 m.

6.5. Lärmschutz

Nachtbetrieb von 22.00 - 6.00 ist auf dem Außengelände, insbesondere Holzlagerplatz auszuschließen.

6.6. Bodenschutz

Bei allen Tiefbauarbeiten werden alle anfallenden Massen auf dem Grundstück im nördlichen Bereich als Hoffläche aufgeschüttet. Dabei wird Mutterboden gesondert behandelt, zwischengelagert und im Böschungsbereich wiederverwendet. Verunreinigungen haben entsprechend dem Merkblatt „Bodenschutz“ zu unterbleiben. Bodenfunde sind nach § 20 Sächs. DSchG meldepflichtig und werden weitergeleitet.

Durch die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen, sowie das Anlegen von offenen Entwässerungsanlagen und die geringe bauliche Erweiterung (betrifft im Wesentlichen nur vorhandene Hoffläche) ist bei Einhaltung der Pflanzgebote ein Ausgleich der Eingriffe in das Natur und Landschaftsbild möglich. Es findet nach offizieller Berechnung sogar eine Verbesserung gegenüber dem Altzustand statt.

Die zu pflanzenden Bäume im nördlichen Teil (Böschungsbereich) sind einheimische, hochstämmige Obstgehölze, z.Bsp: Kirsche, Birne, Apfel, Nußbaum, Pflaume und Haselnuß, so daß in Verbindung zum nachbarlichen Bestand ansatzweise ein Streuobstbereich entsteht. Alle Bäume und Büsche sind einheimische, dorftypische Laubgehölze. Es werden keine Nadelbäume gepflanzt. Für die Bepflanzung am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine Gruppenbepflanzung mit Baum und Strauchwerk festgesetzt. Darunter befinden sich ebenfalls einheimische Obstgehölze und des weiteren Strauchwerk wie Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Besenginster, Eberesche, Mehlbeere. Die Teilflächen südlich am Kreuzungsbereich und südlich vom Holzlager sind in gleicher Weise zu bepflanzen.

Die Teilfläche unter Punkt A5, 33qm ist ein Schilfbeckklärbereich mit kleinem Bachlauf für nachgeschaltete Regenwasserteichanlage. Diese Einheit stellt durch umfangreiche Bepflanzung ein Feuchtbiotop dar. Ebenso hat die geplante Teichanlage umfangreiche Flachwasserbereiche von ca.45 m² mit angrenzenden feuchten Uferzonen welche mit reichlicher Vegetation versehen wird.

Alle Wiesen werden extensiv nur im Sinne einer Pflege genutzt.

7. Eingriffsbilanzierung

Gemäß Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (NatSchAVO vom 30.03.1995) und des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Flächenberechnung vor Bebauung

Gesamtgröße ca. 4100 qm

Flächen-Nutzungstyp A	Teilflächen-Größe qm	Wertzahl A	Wertzahl B	Summe A + B	Teilflächen-wert
A0	532,00	0,00	0,00	-	-
A1	903,40	0,10	0,00	0,10	90,30
A2	0,00	-	-	-	0,00
A3	2664,60	0,40	0,00	0,40	1065,80
					1156,10

Erklärung: A0: 532 qm vorhandene versiegelte Flächen(Bebauung)
 A1: 903,4 qm vorhandene unbefestigte Wege
 A3: 2664,6 qm brachliegendes Ackerland

2. Flächenberechnung nach der Bebauung

Flächen-Nutzungstyp A	Teilflächen-Größe qm	Wertzahl A	Wertzahl B	Summe A + B	Teilflächen-wert
A0	783,40	0,00	0		
A1	765,00	0,10	-	0,10	76,50
A1 Naturstein-pflaster	140,00	0,10	-	0,10	14,00
A7	1661,00	0,70	-	0,70	1162,70
A5	90,00+33=123,00	0,50	0,20	0,70	86,10
A8	560+100=660,00	0,80	0,20	1,00	660,00
				Summe	1501,00
Flächenzahl alt	1156,10	Flächenz.neu	1501,00		

7.1. Änderungen der Eingriffsbilanzierung

Oben geplante Maßnahme verändert nicht das bisherige Gesamtkonzept. Flächenteile sind gemäß Tabelle unter 3. Flächenberechnung nach Bebauung 2017 umzusetzen

3. Flächenberechnung nach geplanter Bebauung 2017

Flächen-Nutzungstyp A	Teilflächen-Größe qm	Wertzahl A	Wertzahl B	Summe A + B	Teilflächen-wert
A0	963,40	0,00	0		
A1	665,00	0,10	-	0,10	66,50
A1 Naturstein-pflaster	140,00	0,10	-	0,10	14,00
A7	1511	0,70	-	0,70	1057,7
A5	123,00	0,50	0,20	0,70	86,10
A8	660+150-80=730	0,80	0,20	1,00	730
				Summe	1954,3
Flächenzahl alt	1501,00	Flächenz.neu	1954,3		

7.2. Änderung zu vorstehenden Punkten per 1. Änderung des vorhabensbezogenen Bebaungsplanes

Zu 6.1. 630 m² Dachfläche wird um 180 m² erweitert. Die Regenwasserableitung wird in das bestehende Konzept mit eingebunden.

Zu 6.2. Keine Veränderung des Löschwasserbedarfs. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das bisherige Konzept.

Zu 6.5. Die Anzahl der Beschäftigten ändert sich nicht, der Stellplatzbedarf bleibt abgedeckt. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück verteilt.