

# STADT RADEBURG

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BETRIEBSERWEITERUNG MEGGER GERMANY GMBH, BETRIEBSSTÄTTE RADEBURG“**

### **ENTWURF**

---

#### **TEIL C-1: BEGRÜNDUNG**

##### **Inhaltsverzeichnis**

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen .....	2
2.1	Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen .....	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht .....	7
2.3	Übergeordnete Planungen .....	7
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	8
3	Beschreibung des Vorhabens .....	9
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	11
4.1	Verkehrserschließung .....	11
4.2	Ver- und Entsorgung .....	11
5	Durchführungsvertrag .....	12
6	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	12
6.1	Geltungsbereich .....	12
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.5	Verkehrsflächen .....	14
6.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen .....	14
6.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
7	Flächenbilanz .....	15
8	Umweltbericht .....	15

## 1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Aufgrund der positiven Entwicklung des am Standort Radeburg in der Röderaue 41 ansässigen Unternehmens Megger Germany GmbH und der nahezu vollständigen Auslastung des vorhandenen Betriebsstandortes besteht dringender Erweiterungsbedarf. Die Firma beabsichtigt, stufenweise den Bebauungsbestand umzubauen und zu optimieren sowie unmittelbar an die Bestandsbebauung anbindend Firmengebäude zu ergänzen. Außerdem soll die Zufahrts- und Stellplatzsituation neu geordnet werden.

Die Stadt Radeburg unterstützt das Vorhaben, da dadurch der Firmenstandort in Radeburg und die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Stadtrat von Radeburg hat daher am 22. August 2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Betriebserweiterung der Betriebsstätte Radeburg der Megger Germany GmbH gefasst.

Planungsziel ist es, die bereits gewerblich genutzten Flächen der Firma Megger Germany GmbH zu sichern und städtebaulich weiter zu entwickeln. Durch den VB-Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die am Standort dringend erforderlichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen geschaffen. Gleichzeitig wird die verkehrliche und technische Erschließung gesichert.

Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundsatz 2.3.1.1 des LEP 2013, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um zur Erhaltung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe beizutragen.

Vorhabenträger ist die Megger Real Estate Germany GmbH. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Für die Belange des Umweltschutzes wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Radeburg nördlich der Großen Röder.

Der Standort ist verkehrlich über die im Nordosten angrenzende öffentliche Straße "Röderaue" erschlossen. Diese bindet ca. 900 m südöstlich an die Königsbrücker Straße (S 100) und damit an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz an.



Abb.: Lage Plangebiet im Luftbild (Quelle: Geoportal Sachsen)

Der Standort wird umgeben von Mischbebauung im Nordosten (Röderaue 24 - 28), Kleingärten im Süden, Waldflächen im Süden und Westen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten.



Abb.: Luftbild Plangebiet 1996 (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Areal wurde seit 1979 als Außenstelle des VEB "Robotron-Meßelektronik Dresden" für die Montage und Kontrolle elektronischer Geräte (Messgeräte, Fehlerortungsgeräte, Fehlerortungsfahrzeuge) genutzt. Zunächst wurde der Flachbau errichtet, der heute Mitarbeiterkantine und Schulungszentrum beherbergt. 1983 folgte das 3-stöckige Hauptgebäude.

Nach der politischen Wende wurde der Betriebsteil Radeburg 1991 privatisiert und als Hagenuk KMT Kabelmesstechnik GmbH weitergeführt. Das Unternehmen konnte sich am Markt erfolgreich behaupten und gehört seit 2012 zur Unternehmensgruppe Megger. Im Dezember 2020 wurde die Hagenuk KMT Kabelmesstechnik GmbH zur Megger Germany GmbH.



Abb.: Luftbild Plangebiet 2018 (Quelle: Geoportal Sachsen)

Aufgrund der gewerblichen Nutzung bestehen im Plangebiet Firmengebäude sowie großflächige Versiegelungen, die als Zufahrts- und Stellplatzflächen genutzt werden. Das Betriebsgelände ist vollständig umzäunt.

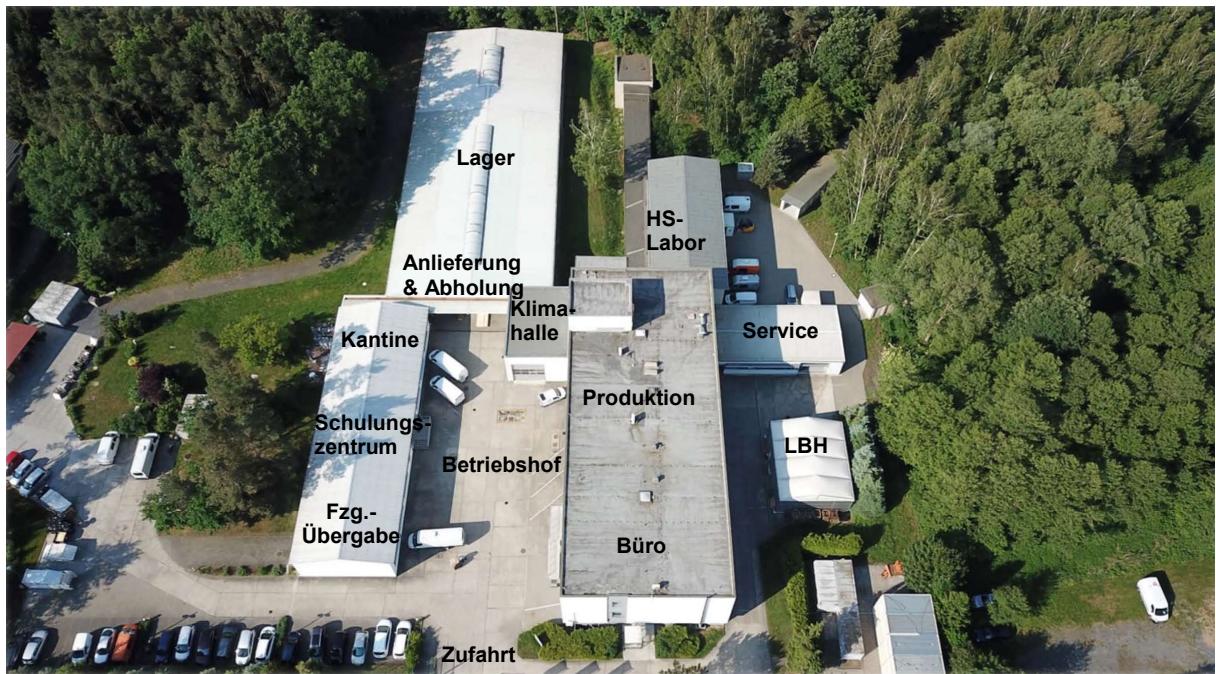


Abb.: Firma Megger Germany GmbH, Betriebsstandort Radeburg, Röderaue 41 (Bestand 2019)



Abb.: Fahrzeugübergabe & Mitarbeiterkantine



Abb.: Betriebshof mit Büro- u. Produktionsgeb.



Abb.: Büro- u. Produktionsgebäude & Service



Abb.: Leichtbauhalle (LBH)



Abb.: Lagerhalle & Rückansicht Mitarbeiterkantine



Abb.: Lagerhalle



Abb.: Öffentliche Straße "Röderaue"



Abb.: Zufahrtsweg „In der Röderaue“



Abb.: Waldbestand im südöstlichen Plangebiet



Abb.: Sammlung und Trennung Betriebsabfälle

Im Laufe der Jahre ist im Osten, Süden und Westen des Plangebietes Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG aufgewachsen.



Abb.: Waldbestand

Unmittelbar westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet „Große Röder zwischen Großenhain und Radeburg“. Das SPA-Gebiet "Mittleres Rödertal" umgibt das Plangebiet im Osten, Süden und Westen.

Ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Röderaue und Kienheide“.



Abb.: LSG-, FFH- und SPA-Gebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Röder (Gewässer I Ordnung) umgibt das Plangebiet im Osten, Süden und Westen.



Abb.: Überschwemmungsgebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

Ein sehr kleiner Bereich des Flurstückes 1714/1 der Gemarkung Radeburg ist als Altablagerung "AA Röderaue" mit der SALKA-Nr. 80100317 im Sächsischen Altlastenkataster eingetragen. Die Altablagerung wurde im Jahre 1974 geschlossen und anschließend bebaut.

Das Flurstück 1714/3 wurde bis 1974 als Deponie genutzt und danach eingeebnet, mit kulturfähigem Substrat abgedeckt und begrünt. Gemäß Auskunft des Kreisumweltamtes liegt für das Flurstück kein Altlastenverdacht vor. Es ist daher nicht im SALKA registriert.

## 2.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die bisherigen Um- und Erweiterungsbauten des Betriebsstandortes wurden über Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt (*angemessene Erweiterung eines im Außenbereich zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs*).

Da mit der letzten Baugenehmigung das Erweiterungsmaß gemäß § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB ausgeschöpft wurde, besteht für die weitere bauliche Entwicklung des Standortes Planungserfordernis. Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Standorterweiterung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans.

## 2.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)

Das Vorhaben steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit Grundsatz 2.3.1.1 des LEP 2013, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um zur Erhaltung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe beizutragen.

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Gemäß Karte 2 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz. Die umliegenden Bereiche im Südosten, Süden und Westen liegen innerhalb eines Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutz.

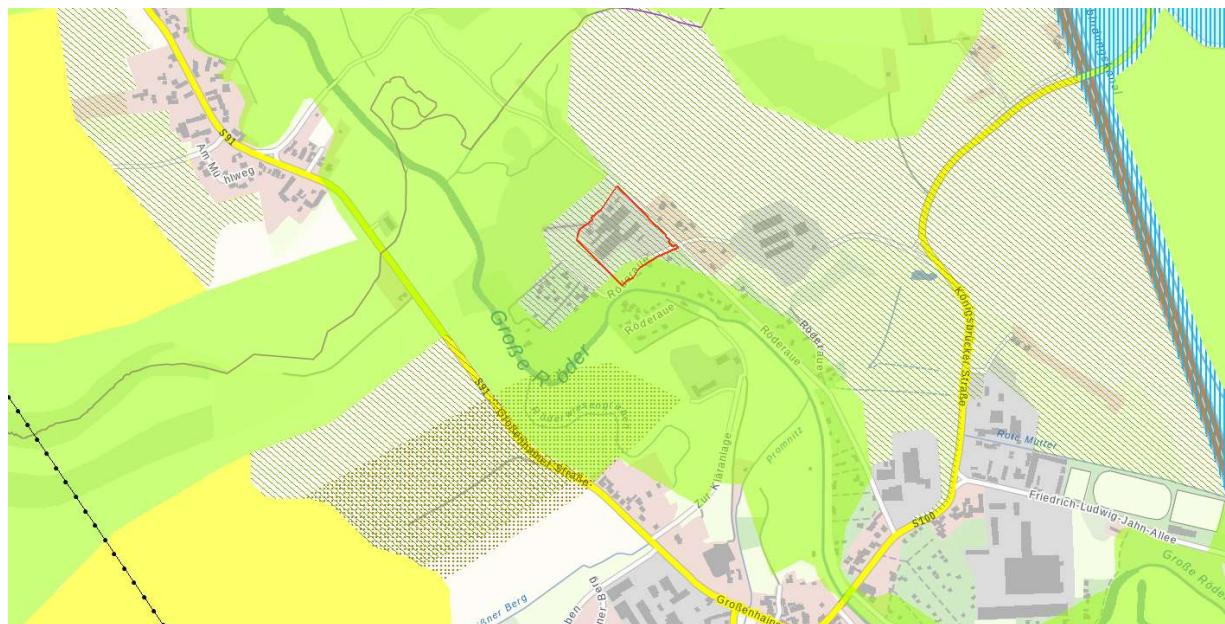


Abb.: Auszug aus Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge mit Darstellung des Plangebietes (grün: Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, grüne Schraffur: Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz)

Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz stellen zusammen mit den außerhalb von Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz liegenden Vorranggebieten Waldschutz die Verbindungsbereiche des ökologischen Verbundsystems dar. Die Verbindungsbereiche erfüllen u. a. bedeutende Funktionen für den Lebensraumverbund großräumig lebender Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten.

Die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sollen gemäß Grundsatz G 4.1.1.2 so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass sie als Verbindungsbereiche zu den Kernbereichen des ökologischen Verbundsystems fungieren können.

Durch die Vermeidung von störenden Handlungen in den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz sowie in deren unmittelbarer, im funktionalen Zusammenhang stehender Umgebung, wie insbesondere

- Bebauung,
- Abgrabung,
- Verlärzung,
- Entwässerung,
- Schadstoffeintrag,
- Neuanlage bzw. Erweiterung von zerschneidend wirkenden Trassen (ausgenommen normgerechte Instandsetzungen)

sollen deren Funktion und Entwicklung als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems nachhaltig unterstützt werden. Ebenso soll durch die weitgehende Vermeidung entsprechender störender Handlungen in den Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz deren Funktion und Entwicklung als Verbindungsbereiche des ökologischen Verbundsystems unterstützt werden.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist gemäß Karte 4 des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss“ ausgewiesen. In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss“ bzw. „Herstellung Abfluss“ sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unzulässig, die den Abfluss von Hochwasser bzw. die Herstellung dieser Funktion beeinträchtigen können.

Zusätzlich sind die Bereiche um den Geltungsbereich auch als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz Funktion „Rückhalt“ ausgewiesen. In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Rückhalt“ ist die Aufstellung von Bebauungsplänen, die dem hochwasserangepassten Umbau vorhandener Bausubstanz dienen, zulässig, wenn dabei beanspruchter Rückhalteraum ausglichen, keine Ausweitung der Bebauung innerhalb der Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz vorgenommen und das Schadenspotenzial nicht erhöht wird.

## 2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg wird das Plangebiet gemäß dem Bestand als gewerbliche Baufläche sowie im südlichen Randbereich als Waldfläche dargestellt.

Die Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes berühren aufgrund ihrer Kleinteiligkeit (ca. 0,2 ha) die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht. Eine Anpassung der Darstellungen erfolgt daher redaktionell im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

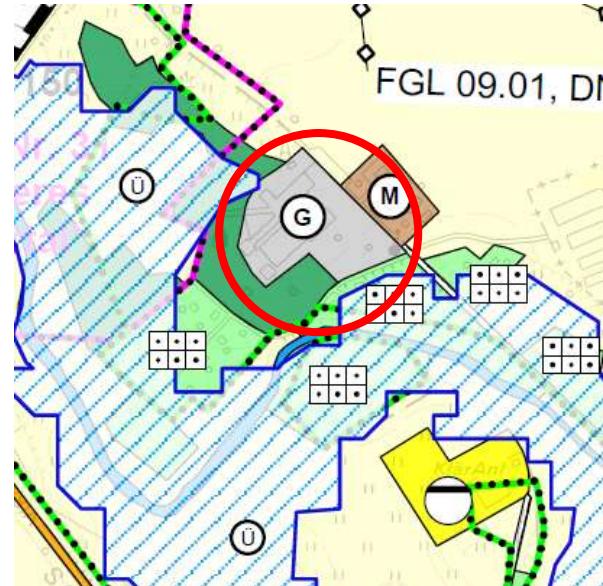


Abb.: Flächennutzungsplan Stadt Radeburg

### 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Megger Germany GmbH ist ein Unternehmen der Megger Group Ltd.

Das Geschäftsfeld des Elektrotechnikunternehmens umfasst die Entwicklung und Herstellung elektrischer Prüfgeräte für die Zustandsanalyse und Fehlerortung von Energieversorgungsnetzen sowie Kommunikations- und Rohrleitungsnetzen (*Kabelfehlerortung / Kabelfehlerprüfung / Kabeldiagnose*). Dadurch wird die Instandhaltung von Energie-, Wasserversorgungs- und Telekommunikationsnetzen unterstützt.

Die Megger Germany GmbH am Standort Radeburg ist vorwiegend in der Forschung, Entwicklung und Montage von elektrischen Prüfgeräten / Kabelmesstechnik (Fehlerortungs- und Kabelsuchgeräte) und Messwagen (Fehlerortungsfahrzeuge) tätig. Außerdem werden am Standort Messservice sowie Seminare zur Messtechnik angeboten.

Derzeit beschäftigt das Unternehmen am Standort Radeburg ca. 150 Mitarbeiter.

Am Betriebsstandort Radeburg bestehen Gebäude mit folgenden Nutzungen:

- Lager (mit Warenein- und ausgang)
- Produktion
- Leichtbauhalle (Messwagenmontage)
- Fahrzeugübergabe
- Service
- Hochspannungslabor
- Klimahalle
- Büro
- Umkleide- und Pausenräume für Mitarbeiter
- Mitarbeiterkantine
- Schulungszentrum

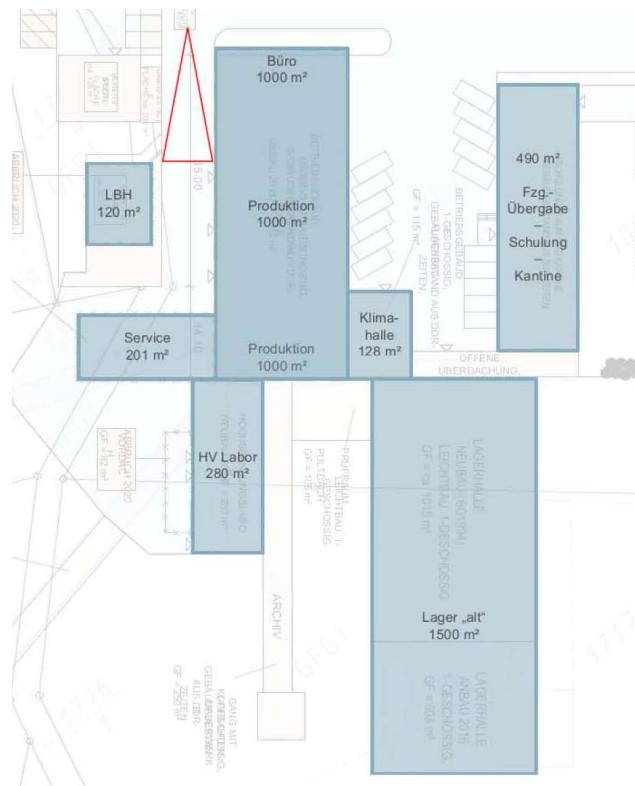


Abb.: Gebäudebestand "Megger Germany GmbH, Betriebsstandort Radeburg"  
 (Verfasser: LogistikPlan GmbH)

Im Außenbereich bestehen Stellplätze für Mitarbeiter, für Liefer- und Servicefahrzeuge sowie für die am Standort hergestellten Messwagen. Darüber hinaus bestehen Flächen für die Abfallsammlung.

Das Unternehmen wird mit Montageelementen beliefert, die im Lager eingelagert und im Produktionsgebäude zu Prüfgeräten etc. montiert werden. Die produzierten Elemente werden dann in der Lagerhalle eingelagert und von dort ausgeliefert. Außerdem wird der Standort mit Fahrzeugen beliefert, die in den Produktionsräumen zu Messwagen (Kleintransporter) umgebaut werden. Diese werden im Außenbereich abgestellt und an der Fahrzeugübergabe an die Käufer übergeben.

Aufgrund der positiven Unternehmensentwicklung sind die Kapazitäten der am Standort vorhandenen Betriebsgebäude und Erschließungsanlagen vollständig ausgeschöpft. Daher sind Um- und Erweiterungsbauten insbesondere für Lager, Produktion und Büro dringend erforderlich, um die vorhandene gewerbliche Nutzung zu sichern. Interne Logistikabläufe sind zu optimieren. Dazu sollen mehr „Indoor“-Verbindungen zwischen den einzelnen Betriebsteilen entstehen. Gleichzeitig sollen Außenbereiche entlastet werden. Die Zufahrts- und Stellplatzanlagen sind zu erweitern.

Um innerbetriebliche Abläufe zu sichern und die am Standort bereits vorhandene technische und verkehrliche Erschließung zu nutzen, soll die Erweiterung in unmittelbar Anbindung an das vorhandene Firmengelände erfolgen. Dabei sollen die angrenzenden Waldflächen so wenig wie möglich in Anspruch genommen sowie umgebende Schutzgebiete (FFH-, SPA- und Überschwemmungsgebiet) nicht überplant werden. Die geplanten Um- und Erweiterungsbauten und -anlagen werden daher weitestmöglich innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes eingeordnet.

Folgende Entwicklungsmöglichkeiten benötigt die Firma Megger Germany GmbH am Betriebsstandort Radeburg in der Röderaue 41 mittelfristig zur Sicherung und Entwicklung des Unternehmens:

- (1) Versetzen der Leichtbauhalle (*um Baufreiheit für Ergänzungsbau zu schaffen*)
- (2) Ergänzungsbau mit Produktions- und Büroflächen (1.540 m<sup>2</sup>)
- (3) Neubau einer Lagerhalle (2.000 m<sup>2</sup>) (*dafür Rückbau des Bestandslagers in diesem Bereich*)
- (4) Umnutzung des südlichen Teils des Bestandslagers (Anbau von 2015) für den Service (Reparatur, Wartung, Messservice) (ca. 500 m<sup>2</sup>)
- (5) Schaffung einer zweiten Zufahrt (zur Verlagerung von Anlieferung und Abholung)
- (6) Ergänzung von Stellplätzen für PKW's (Mitarbeiter), Transporter (Firma) und LKW's (Zulieferer)

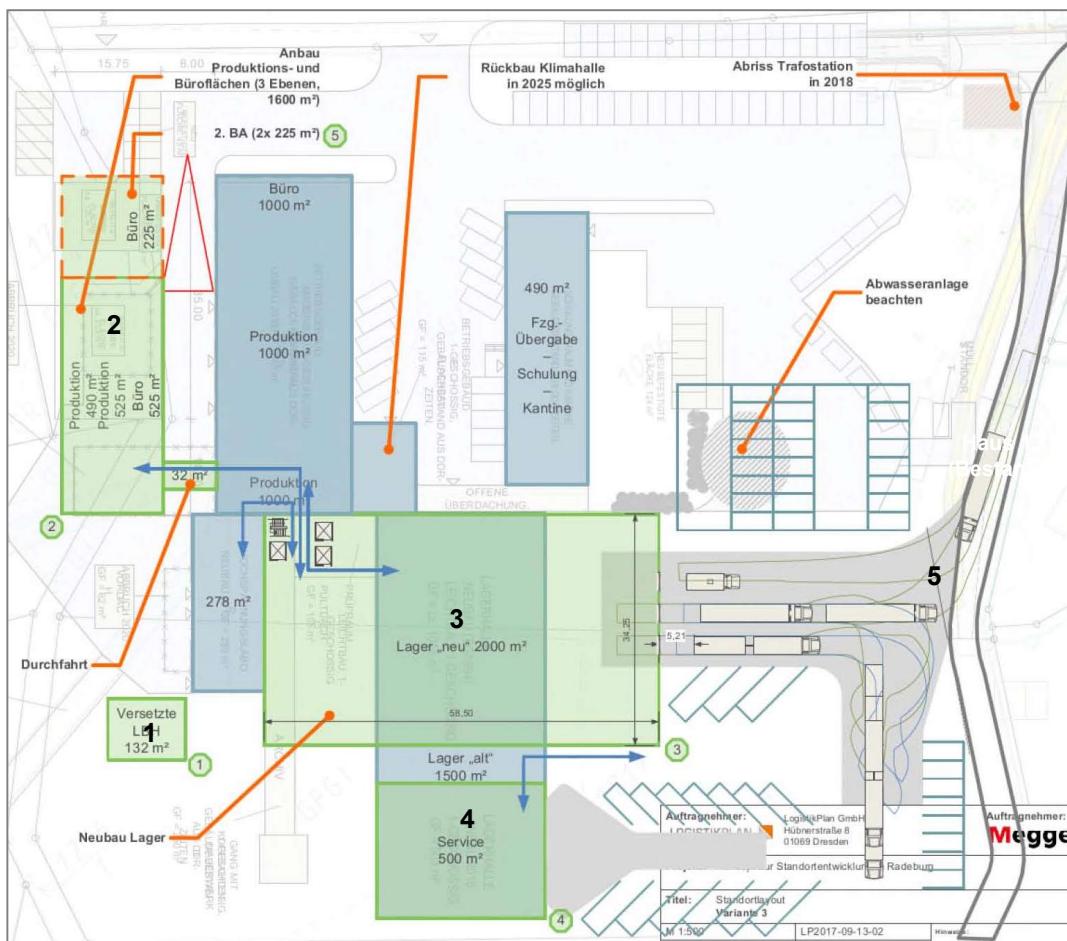


Abb.: Standortentwicklungskonzept "Megger Germany GmbH, Betriebsstandort Radeburg"  
 (Verfasser: LogistikPlan GmbH)

## 4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

### 4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die öffentliche Straße "Röderaue". An diese ist das Plangebiet über die bestehende Zufahrt im Nordosten angebunden. Die Straße "Röderaue" bindet nach Südosten an die Königsbrücker Straße (S100) an.

Darüber hinaus besteht im südöstlichen Plangebiet der Zufahrtsweg „In der Röderaue“, der im Osten an die Straße "Röderaue" anbindet. An diesem soll im Zuge des Vorhabens eine zweite Betriebszufahrt errichtet werden. Dadurch soll der Anliefer- und Abholverkehr separiert werden (aus Gründen der Logistik sowie der Verkehrssicherheit).

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach § 49 SächsBO auf den privaten Grundstücksflächen einzuordnen.

Der Standort befindet sich in ca. 1 km fußläufiger Distanz zur Haltestelle "Großenhainer Platz" sowie zum Busbahnhof Radeburg.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

#### Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt wie im Bestand über die im östlichen Plangebiet vorhandene Trafostation. Diese bindet an die Elektroleitung in der Straße "Röderaue" an.

#### Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind in den angrenzenden Straßen „Röderaue“ und „In der Röderaue“ vorhanden.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie im Bestand über die Anbindung an die öffentliche Trinkwasserleitung in der Straße "Röderaue".

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten in der Straße "Röderaue". Zusätzlich steht eine Löschwasserentnahmestelle an der Großen Röder unmittelbar südlich des Plangebietes für die Löschwasserversorgung zur Verfügung. Sämtliche Gebäude im Baugebiet liegen im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ist zu sichern. Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell - und Bewegungsflächen) müssen DIN 14090 entsprechen und sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite nicht eingeschränkt werden (z. B. durch parkende Autos).

#### Schmutzwasser

Der Standort ist nicht durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen. Gemäß dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Radeburg ist kein Anschluss des Standortes an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz vorgesehen

#### Bestand

Das anfallende Schmutzwasser wird im Bestand in die im Plangebiet vorhandene vollbiologische Kleinkläranlage eingeleitet und dort gereinigt (Auslegung 50 EW). Anschließend erfolgt die Einleitung der vollbiologisch gereinigten Abwässer in die Große Röder. Dafür liegt die wasserrechtliche Erlaubnis vor (AZ: 673/692.214.1#214-31784/2013). Darin wird die Einleitmenge des vollbiologisch behandelten Sozialabwassers mit haushaltähnlichem Charakter in die Große Röder auf 7,5 m<sup>3</sup>/d begrenzt.

Die Kapazität der vorhandenen Kleinkläranlage ist für die Abwasserentsorgung des Betriebsstandortes ausreichend und verfügt noch über Reserven. Im Betrieb der Kläranlage wurden keine Mängel festgestellt. Relevante Grenzwerte werden nicht überschritten.

#### Planung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept für Schmutz- und Niederschlagswasser aufgestellt (vgl. Anlage 1). Danach soll das Schmutzwasser des Betriebsstandortes auch zukünftig in der vorhandenen Kleinkläranlage dezentral aufbereitet und anschließend in die Große Röder abgeleitet werden. Für die nächsten Jahre ist mit einem Anstieg der Mitarbeiterzahl um maximal 10 % zu rechnen. Bezogen auf 140 – 150 derzeitige Mitarbeiter ergibt dies eine Anzahl von 14 bzw. 15 Personen. Ausgehend von der derzeitigen Auslastung von rund 43 % der Kleinkläranlage, ist

eine Kapazitätserhöhung nicht erforderlich. Eine Anbindung des Betriebsstandortes an die zentrale Abwasserentsorgung aufgrund der derzeitigen und zukünftigen Mitarbeiteranzahl ist somit nicht erforderlich und wird daher auch nicht vorgesehen.

#### Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angebunden und befindet sich im Einzugsgebiet der Großen Röder.

#### Bestand

Das im Plangebiet auf den Dach- und Versiegelungsflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird teilweise in die Große Röder abgeleitet sowie teilweise auf den angrenzenden Grün- bzw. Waldflächen flächenhaft versickert.

#### Planung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept für Schmutz- und Niederschlagswasser aufgestellt (vgl. Anlage 1).

Gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll daher vorrangig der Versickerung zugeführt werden. Möglich ist die flächenhafte Versickerung über die belebte Oberbodenzone auf den südlich und westlich ans Plangebiet angrenzenden Waldflächen (diese befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers) sowie auf den Wald- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes unterirdische Versickerungsanlagen umsetzbar (z.B. Rigolen). Voraussetzung für die Niederschlagswasserversickerung ist der standortkonkrete Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds.

Darüber hinaus ist auch die gedrosselte und zeitverzögerte Ableitung in die Große Röder möglich. Für die Ableitung in die Große Röder liegt die wasserrechtliche Erlaubnis vom 29.10.2015 (AZ: 20403.0/692.2141-KKA-Radeburg#4-52864/2015) vor.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Darüber hinaus wirkt die teilweise festgesetzte extensive Begrünung von neuen Flachdächern als Wasserspeicher.

#### Abfallentsorgung

Gewerbemüll, Reststoff und Verpackungsmaterial werden fachgerecht gesammelt und zur Entsorgung bzw. zum Recycling abgeholt. Auf dem Baugrundstück ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten.

## **5 Durchführungsvertrag**

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

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Radeburg einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten (naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Waldersatzmaßnahmen). Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

## **6 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebserweiterung Megger Germany GmbH, Betriebsstätte Radeburg“ umfasst Teile der Flurstücke 1006/a, 1714/1, 1714/3, 1714/4, 1715d, 1715e, 1715/3, 1715/4, 1716/1, 1717 und 1718 der Gemarkung Radeburg.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

*In den Geltungsbereich wurden die Waldabstandsflächen (30 m) und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur planungsrechtlichen Sicherung einbezogen.*

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planungsabsicht zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den Regelungen des Durchführungsvertrages.

Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesenen Flächen werden für die Errichtung von Anlagen, zur Entwicklung, Herstellung, Montage, Lagerung, dem Vertrieb, der Reparatur und der Wartung von Kabelmesstechnik und Messfahrzeugen als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht und andere nutzungen auf der Fläche nicht zugelassen werden sollen.

Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Stellplätze, etc.).

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 deutlich niedriger festgesetzt als gemäß § 17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig. Dadurch soll die Bebauungsdichte am Siedlungsrand sowie das Maß der Bodenversiegelung begrenzt werden. Die festgesetzte GRZ wird für die Verwirklichung des Vorhabens als ausreichend angesehen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird orientierend an der Bestandsbebauung begrenzt. Im Bereich des bestehenden Produktions- und Bürogebäudes sowie des geplanten Ergänzungs- und Lagerhallenneubaus orientiert sich die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe an dem bereits vorhandenen Produktions- und Bürogebäude. In den übrigen Bereichen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe niedriger festgesetzt. Dadurch soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung der Baukörper in das umgebende Orts- und Landschaftsbild dauerhaft sichergestellt werden. Die festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen werden für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen.

Die Höhenbegrenzungen gelten nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist (z.B. Aufzugsanlagen).

## 6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die Länge der bestehenden und geplanten Gebäude über 50 m beträgt. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird entsprechend der Bestandsbebauung mit 120 m festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine größtmögliche Flexibilität zu sichern, wurde nur ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Die Baugrenzen werden bis auf 15 m an den benachbarten Bestandswald herangeführt. Dies ist möglich, da dieser Bestandswald dauerhaft in Mittelwald umgebaut wird (vgl. Kap. 6.6).

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6.5 Verkehrsflächen

Der bestehende Zufahrtsbereich im Norden an der Straße "Röderaue" wird durch eine zweite Zufahrt im Südosten an der Straße "In der Röderaue" ergänzt. Dadurch soll der Anliefer- und Abholverkehr separiert werden (aus Gründen der Logistik sowie der Verkehrssicherheit).

Der im südöstlichen Plangebiet bestehende Zufahrtsweg "In der Röderaue" ist ein unbeschränkt öffentlich gewidmeter Eigentümerweg und wird daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diesen werden auch die Kleingärten südöstlich und südwestlich des Plangebietes erschlossen. Die Brutto-Verkehrsflächen-Breite wird mit 4,50 m Breite festgesetzt. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird bis zur geplanten zweiten Betriebszufahrt der Sattelzug und danach das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

*Darüber hinaus sind keine Zufahrten zum Plangebiet zulässig.*

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

## 6.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

### Grünflächen

Die Plangebietsbereiche südöstlich der Straße "In der Röderaue" werden als private Grünfläche festgesetzt (einschließlich des in den VB-Plan-Geltungsbereich hineinreichenden Überschwemmungsgebietes der Großen Röder). *Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind die vorhandenen Zufahrten zu den angrenzenden Gartengrundstücken (Flurstücke 1005/2, 1005/3 und 1005/5) weiterhin zulässig und zu gewährleisten.*

Außerdem werden im westlichen Plangebiet angrenzend an die Waldflächen private Grünflächen festgesetzt.

### Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der bestehenden wirkungsvollen Eingrünung des Betriebsstandortes werden die an den Außengrenzen des Geltungsbereiches im Nordosten entlang der Straße "Röderaue" vorhandenen Bäume und Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass die Einfriedungen entlang der Straßen "Röderaue" und "In der Röderaue" zu be- oder hintergrünen sind. Nach Westen ist der Standort bereits wirkungsvoll eingegrünt.

Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen, zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Fassadenbegrünung gewährleisten einen hohen Durchgrünungsgrad des Standortes. Dadurch wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte auf die Schutzgüter Arten & Biotope, Wasser, Klima und Lufthygiene. Die Festsetzungen erfolgen nur textlich, um die konkrete Grünflächenplanung und Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern zielt insbesondere auf die Minimierung des Regenwasserabflusses sowie auf die optimale Einbindung der Gebäude in das umgebende Landschaftsbild. Außerdem beeinflusst die Dachbegrünung das Kleinklima positiv: Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden und es kommt zu einer Bindung von Staub und Luftschaadstoffen.

### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wird die wasserdurchlässige Herstellung der Pkw-Stellplätze vorgeschrieben.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt.

Als Ausgleich für die vorhabenbezogene Neuversiegelung erfolgt der Rückbau und die dauerhafte Entsiegelung der ehemaligen klimatisierten Prüfkammern und der Verbindungsräume zu diesen (**M1**). Die Maßnahme betrifft Teile der Flurstücke 1714/1, 1715e, 1715d, 1715/3, 1715/4 und 1716/1 der Gemarkung Radeburg und umfasst eine Fläche von ca. 630 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten am Produktions- und Bürogebäude sowie an der Lagerhalle.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Einschränkungen zur Baufeldfreimachung (Zeiten für Baufeldfreimachung, Baum- und Gebäudekontrolle vor Fäll-/Abrissarbeiten) und Maßnahmen zur Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere und Nisthilfen getroffen.

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich des Bestandswaldes eine Nutzungsänderung vor. Dadurch sowie durch die Einhaltung des Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG kommt es zu einem Verlust von insgesamt ca. 4.700 m<sup>2</sup> Wald. Dafür ist die Waldumwandlung erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG gestellt (vgl. *Anlage 3*). Der Waldverlust wird ausgeglichen durch die externe Ausgleichsmaßnahme zur Neuanlage von Wald auf den Flurstücken 1715/3, 1715/6, 1715/c und 1715/e der Gemarkung Radeburg. Die Maßnahme dient gleichzeitig der Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Zur Reduzierung des einzuhaltenden Waldabstandes erfolgt für den Bestandswald im Abstand von 15 - 30 m zur geplanten Baugrenze nicht die Waldumwandlung sondern der dauerhafte Umbau in Mittelwald. Dadurch kann der einzuhaltende Waldabstand um diese Bereiche reduziert werden. Dazu wird die Maßnahmenfläche **M2** zum dauerhaften Umbau des benachbarten Bestandswaldes in Mittelwald festgesetzt. Die daran angrenzenden Grünflächen werden zu ruderale Gras- und Hochstaudenfluren entwickelt (**M3**).

## 6.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmemissionen des Betriebes werden im Wesentlichen durch die An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen erzeugt. Als nächst gelegene schutzbedürftige Nutzungen befinden sich unmittelbar an den Standort angrenzend die Kleingärten im Südosten sowie die Mischbebauungen Röderaue 24 - 28 im Nordosten. Um keine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder Belästigung durch Geräusche in der schutzbedürftigen Umgebung zu verursachen, wurden Festsetzungen zur Einschränkung des Lieferverkehrs getroffen. Dadurch werden indirekt auch schutzbedürftige Nutzungen entlang der Zufahrtsstrecke geschützt (Röderaue - Königsbrücker Straße - Großenhainer Straße - Heinrich-Zille-Straße - Radeberger Straße).

Außerdem werden am Standort lärmintensive Nutzungen im Freien ausgeschlossen. Diese sind innerhalb der Betriebsgebäude durchzuführen, so dass keine Geräusche nach außen dringen.

## 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen ist die Einfriedung der Anlage durch einen Sicherheitszaun zulässig. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Einfriedung auf das Landschaftsbild werden blickdichte Materialien ausgeschlossen und die Höhe auf 2,5 m begrenzt. Um die Durchlässigkeit für alle kleineren bodengebundenen sich fortbewegenden Tierarten (Vögel, Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Wirbellose) zu gewährleisten, ist der Zaun nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Auf durchgängige Zaunsockel und den Einsatz von Stacheldraht und anderen scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist zu verzichten.

## 7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	25.720 m <sup>2</sup>
davon:	
Baugebietsfläche "Betrieb für Kabelmesstechnik"	18.840 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	690 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.080 m <sup>2</sup>
Waldfläche	4.110 m <sup>2</sup>

## 8 Umweltbericht

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.