



# **Gemeinde Thiendorf**

---

## **2. Änderung Bebauungsplan "Östlich der Autobahn", 3. BA**

**Begründung  
Satzungsexemplar**

**Fassung vom 10.02.2023**

**Begründung der Planänderung**

Fassung vom 10.02.2023

Seite 2 von 10

<b>Teil C: Begründung zur Planänderung</b>	<b>3</b>
<b>1 Ziel und Zweck der Planänderung</b>	<b>3</b>
<b>2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2 Bestehendes Planungsrecht	5
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>3 Inhalt der Planänderung</b>	<b>6</b>
<b>4 Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>5 Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung</b>	<b>8</b>
<b>6 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB</b>	<b>9</b>
<b>Quellen</b>	<b>10</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Östlich der Autobahn“ 3. BA (rot) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes (schwarz) 4

Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan 1. Änderung „Östlich der Autobahn“, 3. BA mit Übersicht Änderungsbereich 2. Änderung (rot) 5

**Begründung der Planänderung**

Fassung vom 10.02.2023

Seite 3 von 10

**Teil C: Begründung zur Planänderung****1 Ziel und Zweck der Planänderung**

Am 04.09.1996 wurde der Bebauungsplan „Östlich der Autobahn“, 3. BA, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) vom Gemeinderat der Gemeinde Thiendorf als Satzung beschlossen. Dieser sah eine Bebauung mit kleinteilig strukturierter Gewerbebebauung vor.

Am 12.04.2000 trat die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes in Kraft, welche die Realisierung größerer Gewerbebetriebe auf der Planfläche ermöglichte, als im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt.

Infolge geänderter Anforderungen von Gewerbebetrieben an Flächennutzungen bzw. der Realisierung von baulichen Anlagen ist im Plangebiet eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist es, die Fläche aufgrund ihrer sehr guten verkehrlichen Lage einer bedarfsgerechten sowie zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen.

Die Änderung beschränkt sich auf den südlichen Teil des Baugebiet 2 des Bebauungsplanes 1. Änderung Gewerbegebiet „Östlich der Autobahn“, 3. BA. Die Flächen außerhalb des in der Nebenzeichnung dargestellten Gebietes werden von der 2. Änderung nicht berührt. Hier haben die Festlegungen der 1. Änderung weiterhin Bestand.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde von Investitionen in wesentlich geringerem Umfang im gewerblichen und industriellen Bereich ausgegangen. Demzufolge wurde das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet im Vergleich zu dem gegenwärtig angezeigten Bedarf als zu klein festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat für die vorliegende Planvorhabenfläche das Ziel, das Maß der baulichen Nutzung an den gegenwärtig aufgezeigten Bedarf von Gewerbenutzungen anzupassen. Dabei ist vorrangig die maximal zulässige Gebäudehöhe Gegenstand der Änderung, welche somit den aktuellen und zukünftigen Ansprüchen sich ansiedelnder Gewerbebetriebe entspricht.

Die Gemeinde hat ein erhebliches Interesse an der Inwertsetzung der Planvorhabenfläche. Sie bildet einen wichtigen Baustein im Lückenschluss innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes. Neben der Sicherung und dem Ausbau der gewerblichen Erwerbsstrukturen in der Gemeinde, wertet die Entwicklung der Planvorhabenfläche den Gesamteindruck des Gewerbegebietes weiter auf, indem es eine bestehende Baulücke schließt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiendorf aus dem Jahr 2021 ist die Fläche des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA als Gewerbegebiet festgelegt. Die Änderung des Bebauungsplanes kann demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit Beschluss Nr. VI-32/24/22 wurde am 13.04.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Thiendorf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Östlich der Autobahn“, 3. BA. Der Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Thiendorf „Landbote“ am 30. April 2022 in der Gemeinde Thiendorf bekanntgegeben.

**Begründung der Planänderung**

Fassung vom 10.02.2023

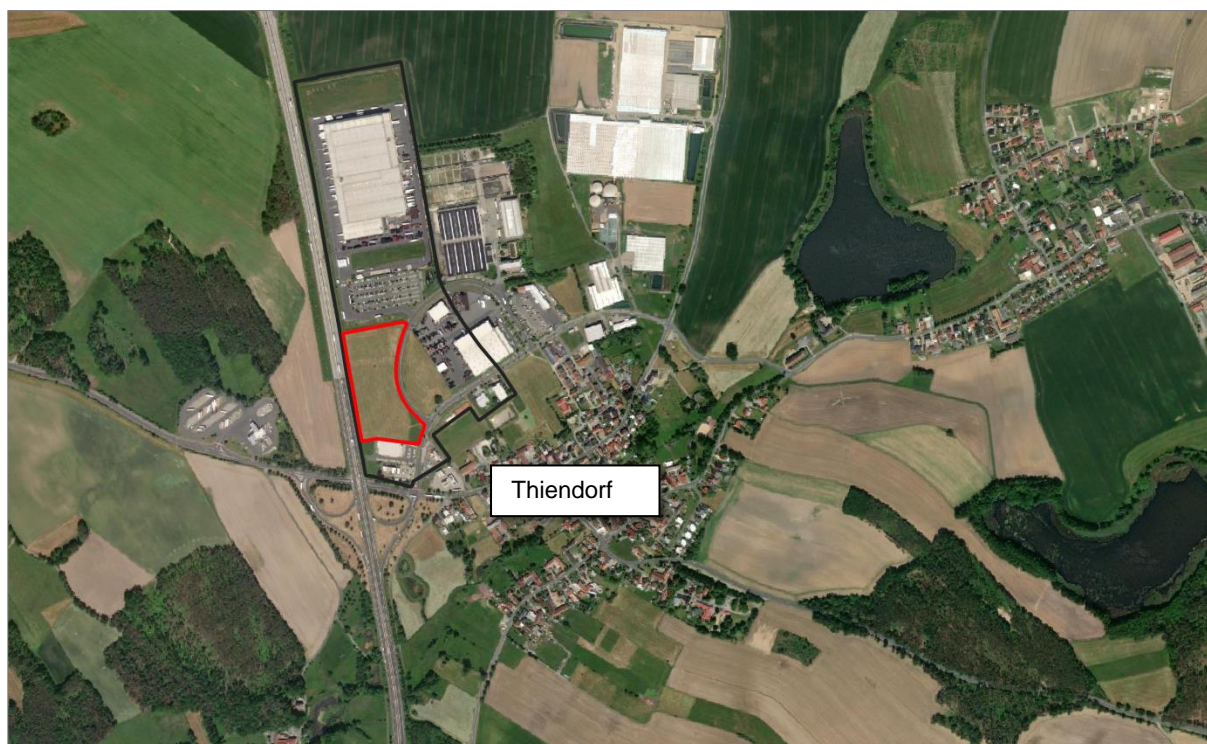
Seite 4 von 10

**2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation****2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA befindet sich im Westen des Gemeindegebietes von Thendorf. Die Planvorhabenfläche grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn A 13 und liegt im Westen des Bebauungsplanes 1. Änderung „Östlich der Autobahn“, 3. BA.

Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) umfasst ca. 3,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Zentrallager von Netto,
- im Osten durch die gebietserschließende Straße „Am Fiebig“,
- im Süden durch einen Netto-Markt und
- im Westen durch die Bundesautobahn A 13.



**Abbildung 1:** Darstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Östlich der Autobahn“ 3. BA (rot) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes (schwarz)

Quelle: Eigene Darstellung auf der Kartengrundlage ESRI Satellite

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in Teilen in der Gemarkung Thendorf:

teilweise
63/45, 64/19, 64/15, 73/4 und 74/5

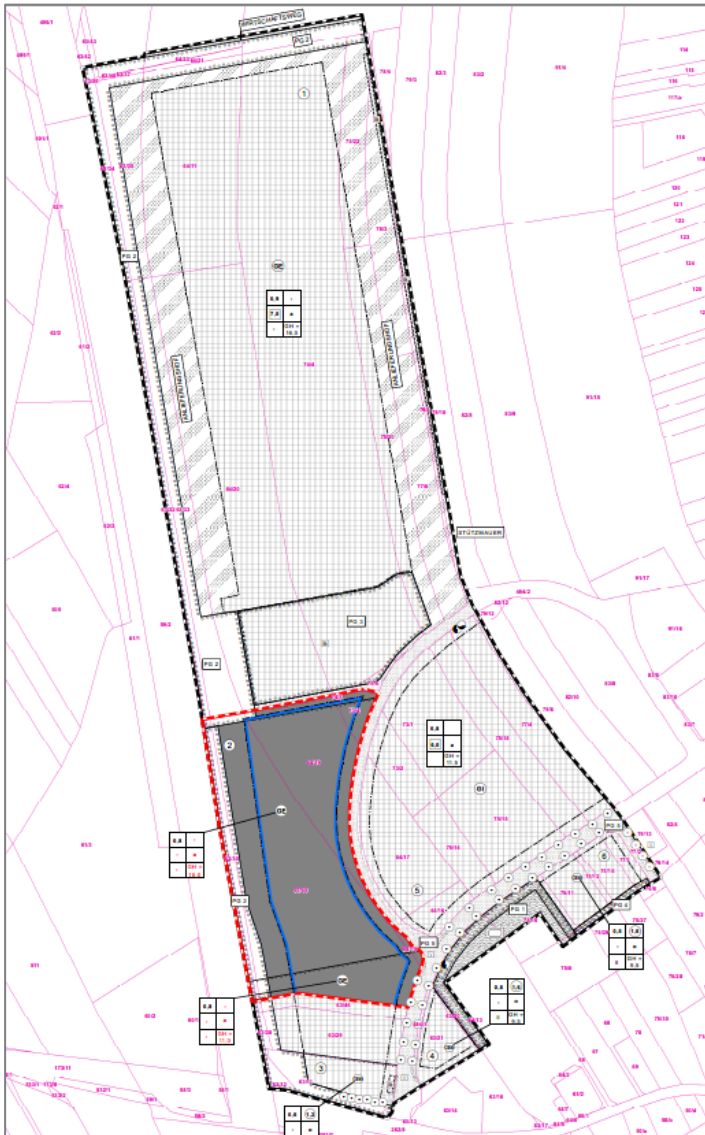
**Begründung der Planänderung**

Fassung vom 10.02.2023

Seite 5 von 10

**2.2 Bestehendes Planungsrecht**

Die 1. Änderung Bebauungsplan „Östlich der Autobahn“, 3. BA in der Fassung vom 15.12.1999 bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes. (Vgl. Abbildung 2)



**Abbildung 2:** Rechtskräftiger Bebauungsplan 1. Änderung „Östlich der Autobahn“, 3. BA mit Übersicht Änderungsbereich 2. Änderung (rot)  
Quelle: Eigene Darstellung

**2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Thendorf aus dem Jahr 2021 ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

**Begründung der Planänderung**

Fassung vom 10.02.2023

Seite 6 von 10

Laut Punkt 5.3.2 der Begründung des Flächennutzungsplanes wird insbesondere eine Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebiet Thendorf angestrebt. Der Bebauungsplan „Östlich der Autobahn“, 3. BA liegt in diesem benannten Gewerbegebiet.

**3 Inhalt der Planänderung**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA gelten nur die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA. Die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes sind im Bereich der 2. Änderung aufgehoben. Die textlichen Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA größtenteils übernommen. Die abweichenden Textlichen Festsetzungen werden in roter und fetter Schreibweise dargestellt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“ 3. BA gelten nur innerhalb der in Planteil A Planzeichnung festgesetzten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zum bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung „Östlich der Autobahn“, 3. BA für den Geltungsbereich der 2. Änderung getroffen.

**Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der offenen Bauweise als abweichende Bauweise, für die auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind, wird auf das Baugebiet 2 ausgeweitet.

**Stellplätze**

Für die Baugebiete 1 und 3 sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies wird zukünftig auch für das Baugebiet 2 übernommen.

**Weitere Festsetzungen**

In der Planzeichnung werden ebenfalls Änderungen vorgenommen. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird mit einer Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes 2 unterteilt, sodass unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt werden können. Somit wird trotz der Änderung der zulässigen Gebäudehöhen von 11,5 m auf 16 m eine Staffelung der einzelnen Baukörper von der Gewerbebebauung im Norden (Netto- Zentrallager) zur niedrigeren Wohnbebauung im Süden erzielt. Damit wird dem ursprünglichen Gedanken auch zukünftig Rechnung getragen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Baugebiet 2 wird der Kreuzungsbereich der Straße „Am Fiebig“ südöstlich des Plangebietes der 2. Änderung angenommen.

Die Nutzungsschablone wird im Rahmen der 2. Änderung vereinfacht:

- Die Baumassezahl entfällt in beiden Teilen des Baugebietes 2.
- Die Zahl der Vollgeschosse entfällt in beiden Teilen des Baugebietes 2.

**Begründung der Planänderung**

Fassung vom 10.02.2023

Seite 7 von 10

- Die Geschossflächenzahl entfällt in beiden Teilen des Baugebietes 2.
- Die Gebäudehöhe wird im nördlichen Teil des Baugebietes 2 von 11,5 m auf 16 m angepasst. Im südlichen Teil des Baugebietes 2 wird sie von 11,5 m auf 11m reduziert.

Hinweise

In Planteil B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zur Archäologie, zum Radonschutz, zu Baugrunduntersuchungen sowie zur Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen gegeben.

**4 Erschließung**

Das Erschließungskonzept der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA bleibt unverändert bestehen. Die Erschließung ist gesichert.

Brandschutz

Für die Löschwasservorhaltung ist dafür Sorge zu tragen, dass mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten. Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden. Diese Punkte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Niederschlagswasser

Sofern der Anschlussgrad entwässerungswirksamer Flächen gemäß der wasserrechtlichen Zulassung vom 09.02.2000 für den 3. Bauabschnitt des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“ erfolgt, bestehen keine Versorgungsschwierigkeiten. Der tatsächliche Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Trinkwasser

Die Überplanung von Leitungen der Trinkwasserversorgung wurde bereits mit der 1. Änderung angezeigt. In der jetzigen, 2. Änderung liegen die Leitungen nicht innerhalb der Baugrenzen und sollen dementsprechend nicht überbaut werden. Eine direkte Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Es ist eine Schutzstreifenbreite von 4 m einzuhalten. Die Forderungen der DIN 1998 und der DVGWW400-1 sind unbedingt einzuhalten.

**Begründung der Planänderung**

Fassung vom 10.02.2023

Seite 8 von 10

Sollte der Bau von Erdwärmerückgewinnungsanlagen geplant sein, ist bei Erdwärmesonden oder Brunnenanlagen ein Abstand zu den Trinkwasserleitungen von 1 m und bei Kollektoranlagen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten, um ein Einfrieren der Wasserleitung zu vermeiden. Das gilt sowohl bei Näherungen als auch bei Kreuzungen.

**Strom**

Die Versorgung des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das NETZ der SachsenNetze HS.HD GmbH gewährleistet.

Müssen durch die zukünftige Bebauung Grundstücke neu mit Elektroenergie erschlossen werden, so ist dies bei der SachsenNetze HS.HD GmbH rechtzeitig, mindestens 9 Monate vor geplantem Baubeginn, zu beantragen.

**Informationstechnik**

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Sachsen-GigaBit GmbH. Vorhandene Leitungen dürfen bei einer Bebauung nicht beeinträchtigt werden. In den nachfolgenden Planungsstufen sind die Hinweise zum Arbeiten und Planen im Bereich von Versorgungsleitungen zu beachten.

**5 Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung**

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich nicht. Es werden lediglich für einen Teilbereich Änderungen vorgenommen, um den veränderten Anforderungen an Gewerbeflächen (Gebäudehöhen) Rechnung zu tragen. Dadurch soll es ermöglicht werden, eine langjährige Baulücke nunmehr einer Nutzung zuzuführen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Änderung der naturschutzfachlichen Bewertung von Eingriffen, da weder Flächen für grünordnerische Maßnahmen von der Änderung betroffen sind, noch die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert wird.

Es werden zwar die Bauweise und die zulässigen Gebäudehöhen geändert, die maximal zulässige Grundflächenzahl jedoch bleibt weiterhin bestehen. Die zulässige Gesamtversiegelung erhöht sich dadurch nicht. Die Pflanzgebote gelten unverändert fort.

Aus den vorgenannten Änderungen ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, welcher einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Des Weiteren ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.



## **Begründung der Planänderung**

---

Fassung vom 10.02.2023

Seite 9 von 10

### **6 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB**

Aufgrund der Einschätzung in Kapitel 4 wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östlich der Autobahn“, 3. BA angewendet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Des Weiteren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## Begründung der Planänderung

Fassung vom 10.02.2023

Seite 10 von 10

### Quellen

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.