

# **ZWECKVERBAND**

## **„GEWERBEGEBIET HOFFELD“**

# **BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUR

### **3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET „HOFFELD MITTE“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



Foto: Erweiterungsfläche mit ehemaliger Bodenmiete im April 2018

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GMBH CHEMNITZ

STAND:

NOVEMBER 2020

## **Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“ – 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte““**

**Planstand: November 2020**

**Standort: Gewerbegebiet Hoffeld**

**Gemeinde: Stadt Oelsnitz/Erzgeb.**

**Landkreis: Erzgebirgskreis**

**Region: Chemnitz**

**Land: Freistaat Sachsen**

Inhalt des Bebauungsplans:

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab M 1 : 1.000
- Teil B – Text
- Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Stadt- u. Regionalplanung Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, November 2020

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL I</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Abgrenzung und Grösse	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Standortbedingungen	6
1.3.1	Naturraum, Geländebeziehungen, Topographie	6
1.3.2	Geologischer Untergrund, Bodenbeziehungen	7
1.3.3	Hydrologische Beziehungen	10
1.3.4	Klimaverhältnisse	11
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	12
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	15
1.6	Besitz- und Eigentumsbeziehungen	17
1.7	Altlasten	17
1.8	Denkmalschutz	17
1.9	Nutzungsbeschränkungen	17
1.10	Plangrundlage	22
<b>2</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b>HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>24</b>
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	24
3.2	Flächennutzungsplan	30
3.3	bestehendes Satzungsrecht, Fachplanungen	30
<b>4</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>31</b>
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	31
4.2	Planungsalternativen	34
4.3	Planungsgrundsätze	34
<b>TEIL II</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b>	<b>35</b>
<b>1</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>35</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	36
1.2	Maß der baulichen Nutzung	39
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	42
1.4	Mindestgrösse von Baugrundstücken	44
1.5	Verkehrsflächen	44
1.6	Flächen und Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung	46
1.7	Grünflächen	47
1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	47
1.9	Immissionsschutz	48
1.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
1.11	Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft / Zuordnungsfestsetzung	50
1.12	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	53
1.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	56
1.13.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	57
1.13.2	Werbeanlagen	57
1.13.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	58
1.13.4	Einfriedungen	59
1.14	Flächenbilanz	60

<b>2</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG</b>	<b>61</b>
2.1	Wasserversorgung, Brandschutz	61
2.2	Elektroenergieversorgung	63
2.3	Gasversorgung	64
2.4	Abwasserbeseitigung	65
2.5	Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung	67
2.6	Telekommunikation	67
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>69</b>
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	69
3.1.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft	69
3.1.2	Auswirkungen auf Immissionen	70
3.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	71
3.3	Auswirkungen auf den Verkehr	72
3.4	Auswirkungen auf den Bestand	74
<b>4</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG</b>	<b>75</b>
4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	75
4.2	Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung	75
4.3	Bodenordnende Maßnahmen	75
4.4	Kostentragung	75
<b>TEIL III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>76</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>76</b>
1.1	Kurzdarstellungen des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	76
1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	77
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>81</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	82
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	89
<b>3</b>	<b>BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN</b>	<b>94</b>
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	101
3.2	Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	102
3.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	104
<b>4</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>106</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB</b>	<b>107</b>
<b>6</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>107</b>
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	107
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	107
<b>7</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>108</b>
<b>8</b>	<b>ERKLÄRUNG</b>	<b>109</b>
<b>ANLAGEN</b>		
Anlage 1	seit 20.12.2016 rechtskräftige Bebauungsplansatzung	
Anlage 2	Schallimmissionsprognose	
Anlage 3	Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung	
Anlage 4	Sichtfeldanalyse / 3D-Visualisierung (per <a href="#">LINK</a> )	
<b>TABELLEN-, ABBILDUNGS- UND QUELLENVERZEICHNISSE</b>		

## TEIL I GRUNDLAGEN

### 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE

Die Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. gründeten den Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“ und gehören verwaltungsmäßig zum Erzgebirgskreis mit der Kreisstadt Annaberg-Buchholz in der Region Chemnitz des Freistaats Sachsen. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Stadt Oelsnitz/Erzgeb.. Nachbarkommunen sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Gemeinde Gersdorf, Stadt Lugau/Erzgeb., Gemeinde Niederwürschnitz, Stadt Stollberg/Erzgeb., Stadt Hartenstein, Gemeinde Mülsen, Stadt Lichtenstein/Sa., Gemeinde Hohndorf und die Gemeinde Gersdorf.

Die per 30.12.2019 insgesamt 18.956 Einwohner<sup>1</sup> zählenden Städte liegen überwiegend im Hohenstein-Ernstthaler Lösshügelland zwischen dem Würschnitztal im Süden und dem Tal des Lungwitzbaches im Norden. Die Entfernung zum Oberzentrum Chemnitz (246.334 EW) beträgt rd. 20 km in NO-Richtung und zum Oberzentrum Zwickau (88.690 EW) rd. 15 km in westliche Richtung. Das Mittelzentrum Stollberg/Erzgeb. (11.300 EW) grenzt südlich an. Dazwischen verläuft die Bundesautobahn A 72 mit der für den Vorhabenstandort maßgeblichen Anschlussstelle Stollberg/West.

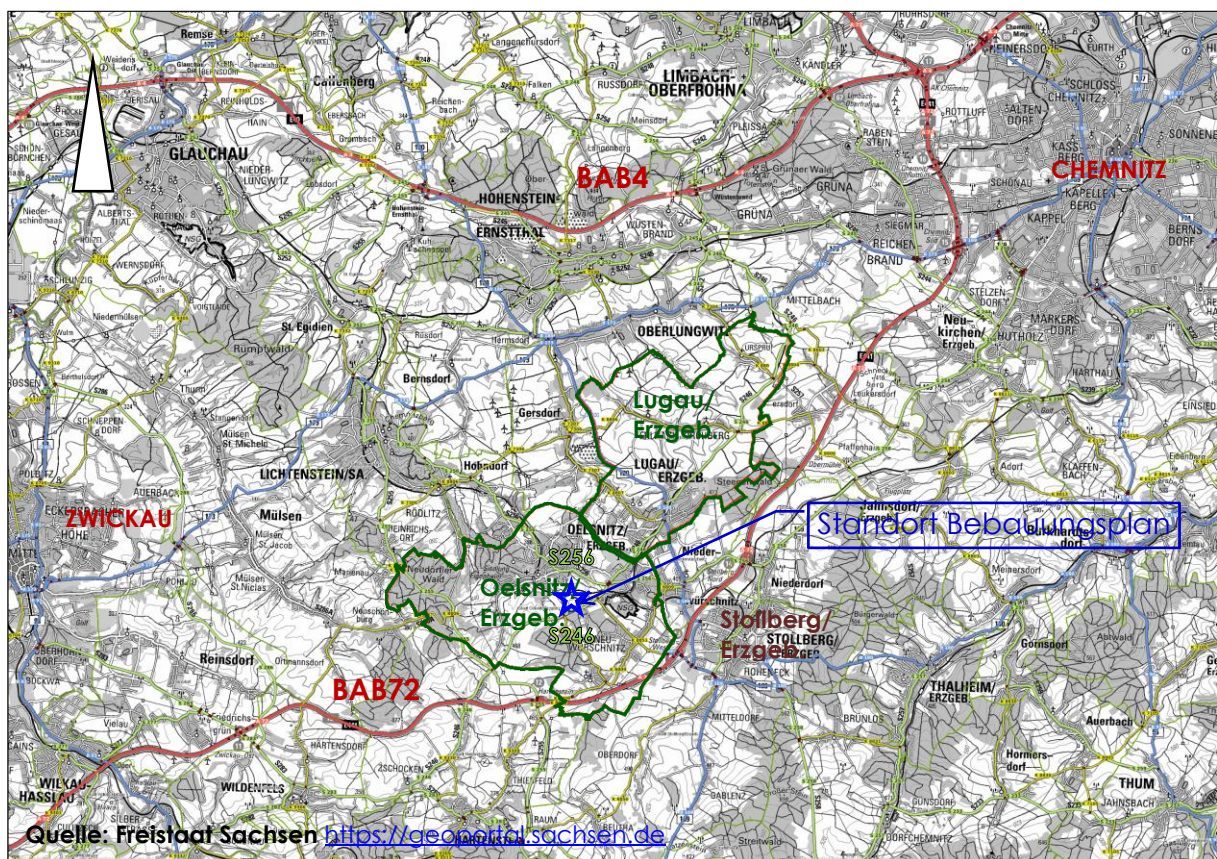


Abb. 1: Lage der Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. im Raum und Straßennetz

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html> [Aufruf 15.06.2020]

Die überregionale verkehrliche Standorterreichbarkeit ist über die Pflockenstraße und die S256 nach Querung des Würschnitztals im OT Neuwürschnitz an der BAB-Anschlussstelle Stollberg/West gegeben. Der Regionalverkehr nutzt die Nebenbahnstrecke Stollberg – St. Egidien mit dem 2016 neu hergestellten Haltepunkt Mitteloelsnitz an der Inneren Neuwieser Straße für sein SPV-Angebot direkt neben dem Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte“ ist insgesamt rd. 14,46 ha groß. Das Änderungsgebiet betrifft die noch nicht bebauten Gebietsteile des in der Fassung der 2. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich die zugehörige erschließende Hoffeldstraße. Es wird ergänzt um die insgesamt rd. 6,68 ha großen südwestlichen, derzeit landwirtschaftlich bzw. bis Mai 2020 für eine Bodenmiete genutzten Erweiterungsflächen bis zur (inzwischen kommunalen) Inneren Neuwieser Straße.

Das rd. 750 m südlich der Kernstadt gelegene Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

im Norden: Regenrückhaltebecken / Bahnanlagen / Sportanlage Hoffeld

im Osten: Bestand Gewerbebetriebe

im Süden: Pflockenstraße (inzwischen Staatsstraße S 246) / Wald

im Westen: Innere Neuwieser Straße / landwirtschaftliche Nutzflächen

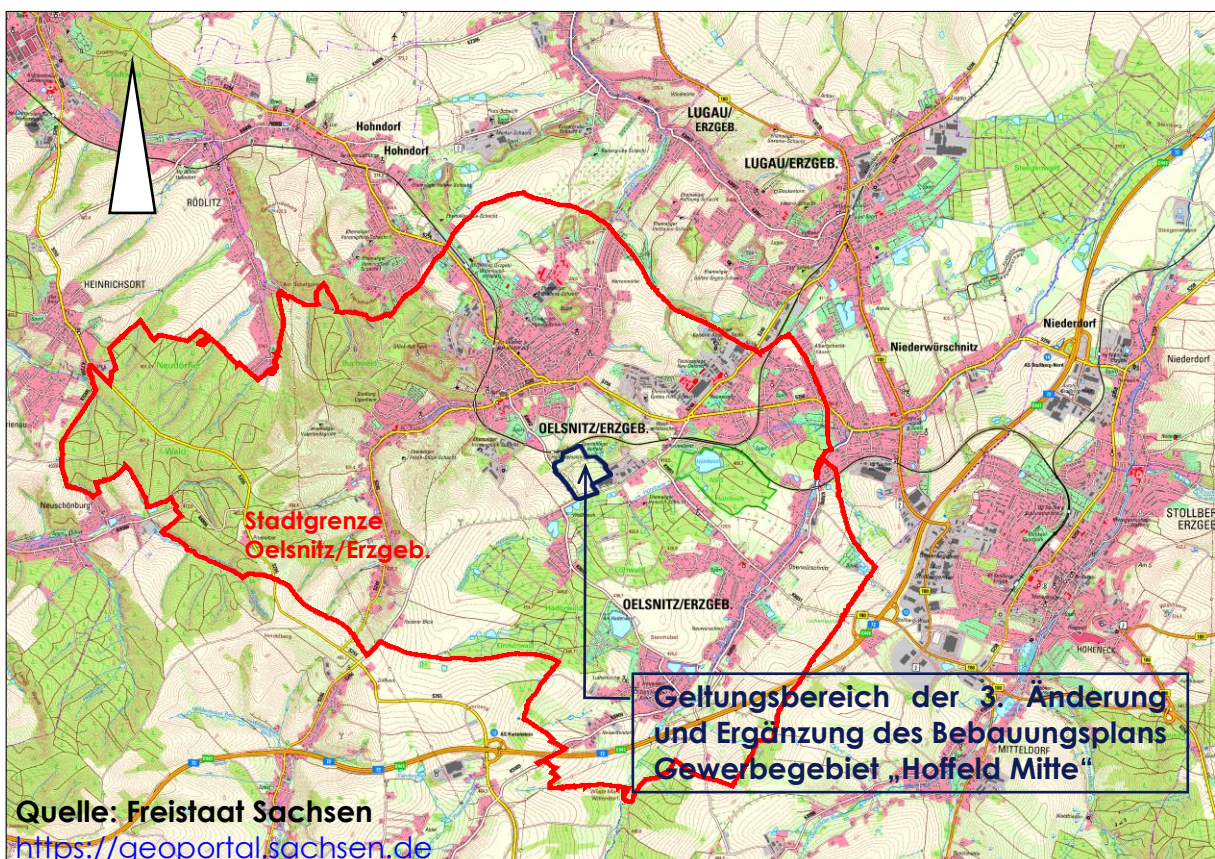


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Oelsnitz/Erzgeb.

## 1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Oelsnitz Fl.-Nrn. 1726/10, 1726/14, 1726/15, 1726/16, 1726/18, 1726/27, 1726/28, 1726/29, 1730/16, 1730/17, 1730/18, 1730/19, 1730/20, 1730/22, 1730/23, 1730/27, 1730/28, 1730/32, 1730/33, 1730/34, 1730/39, 1730/40, 1730/41, 1730/42, 1730/43, 1733/5, 1733/11 und 1733/12 vollständig sowie die Fl.-Nrn. 1401/3, 1726/21, 1726/24, 1730/9, 1730/10, 1730/21, 1730/24, 1730/29, 1730/35, 1730/37, 1733/6, 1733/7, 1733/9, 1733/10 und 1942/8 teilweise.

Aus der Überlagerung der digitalen topografischen Übersichtskarte mit dem im Raumordnungskataster hinterlegten Bauplanungsrecht (Bebauungsplan realisiert) gehen der Änderungs- und der Erweiterungsbereich anschaulich hervor.

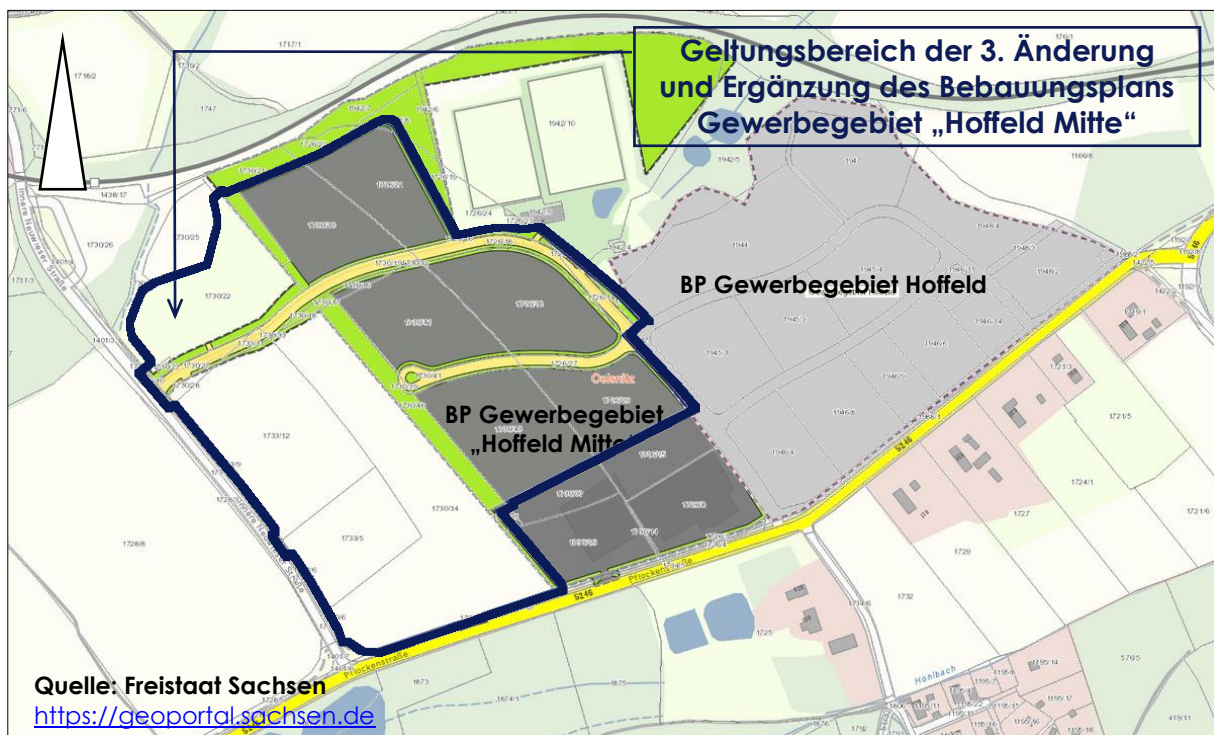


Abb. 3: Lage des Plangebiets im Verhältnis zu bestehendem Baurecht

Weitere Grundstücke bzw. Grundstücksteile außerhalb des Planumgriffs werden zum Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt per Festsetzung zugeordnet (Flächen **A3** und **A4**). Deren Lage ist auf der Übersichtskarte auf dem Satzungsplan vermerkt.



## 1.3 STANDORTBEDINGUNGEN

### 1.3.1 Naturraum, Geländebeziehungen, Topographie

#### Landschaft

Der zur Großlandschaft des Erzgebirges, einem Bestandteil des Sächsischen Gebirgslandes in der Europäischen Mittelgebirgsschwelle, gehörende Standort liegt in der naturräumlichen Einheit „Unteres Mittelerzgebirge“.

#### Naturraum<sup>2</sup>

- Naturregion: Sächsisches Lößgefilde
- Makrogeochore: Erzgebirgsbecken mit der
- Meso-geochore: Hohenstein-Ernstthaler Lößhügelland, gekennzeichnet durch:
  - Naturraumtyp: lößbedeckte Platten des Hügel- und unteren Berglandes
  - Geomorphotyp (LFZ): Riedel-Rücken-Tal-Mosaik
  - Klimatyp: mäßig feuchtes Hügel-/ Berglandklima
  - Jahresmitteltemperatur: 7,92 °C
  - Jahresniederschlag: 848,03 mm/a
  - Jahresabfluss: 320,07 mm/a
  - Gestein: Sedimentgesteine mit Lockergesteinsdecken
  - Bodengesellschaft: Pseudovergleyte Parabraunerden
  - Bodenart: Lehm + Schluff
  - Bodenabtrag durch Wasser: 1899,72 kg/ha/a
  - Sedimenteintrag durch Bodenerosion: 72,21 kg/ha/amit der südwestlich gelegenen Mikrogeochore: Gersdorf-Oelsnitzer Riedelgebiet

#### Topografie

Topografisch liegt das Plangebiet zwischen 383 - 11 m ü. NHN auf einem insgesamt durchschnittlich 6,7% nach NNW zunehmend abfallenden, durch Senken leicht eingedellten Teil eines Geländesattels zwischen den Tälern der Würschnitz und des Hegebachs. Bedingt durch bisherige Geländearbeiten bestehen teils steile Böschungen. Ferner ist eine erst zwischen Februar und Mai 2020 abgetragene Bodenmiere in der Landesvermessung aus der Luft im Jahr 2015 erkennbar.

---

<sup>2</sup> Quelle: Mikrogeochorenkartierung der Sächsischen Akademie der Wissenschaften, AG Naturhaushalt und Gebietscharakter, Dresden, 2001

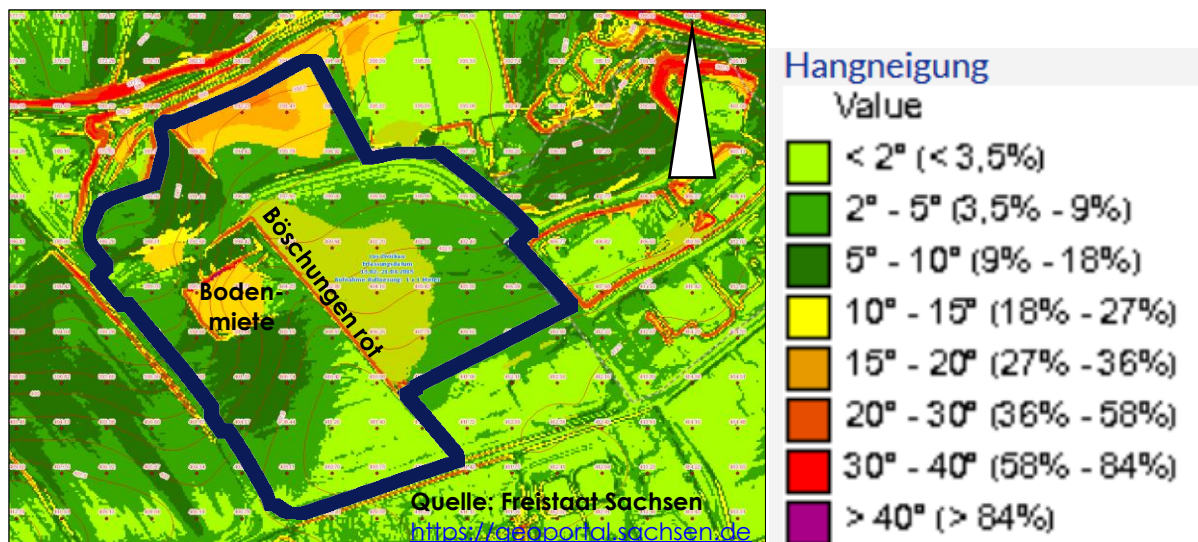


Abb. 4: Topografie des Plangebiets (Höhenlinien 2,5 m)

### 1.3.2 Geologischer Untergrund, Bodenverhältnisse

#### Geologie

Eine anschauliche Beschreibung der Geologie und Landschaftsbildung findet sich in: Geologische Streifzüge – Landschaft und Erdgeschichte zwischen Kap Arkona und Erzgebirge, Wagenbreth/Steiner, 4. unveränderte Auflage, Deutscher Verlag für Grundstoffindustrie, Leipzig, 1990. Relevante Sachverhalte werden verkürzt dargelegt: Zwischen dem Erzgebirgssattel und dem Granulitgebirgssattel senkte sich bei der Faltung im Oberkarbon eine Mulde mit Gesteinen des Silurs, Devons und Unterkarbons ein. Verwitterungsschutt füllte im Oberkarbon in Form grauer Sedimente (Flöhaer und Zwickau-Oelsnitzer Schichten) und während des Rotliegenden in Form roter Konglomerate, Sandsteine und Schiefertone die Muldenzone auf, die uns heute als Erzgebirgisches Becken vorliegt. Besonders im Oberkarbon von Hainichen, Flöha, Zwickau und Oelsnitz bildete sich in Sümpfen aus der damaligen Pflanzenwelt Steinkohle. Das Erzgebirgische Becken war im Oberkarbon – Unterperm kein einheitlicher Senkungsraum. Heute erscheint das ganze Gebiet zwischen Zwickau – Werdau – Glauchau im Südwesten und Hainichen im Nordosten als große einheitliche Rotliegendemulde, zur Zeit des Oberkarbons und Unterperms selbst aber sanken in diesem Gebiet zunächst mehrere kleine Becken ein und füllten sich mit dem Abtragungsschutt der benachbarten Höhenrücken des Varistischen Gebirges. Das bedeutendste dieser Teilbecken ist das Zwickau-Oelsnitzer Steinkohlenrevier. Auf etwa 20 km SW-NO Erstreckung und 5 km Breite sank im Oberkarbon das Gelände zwischen Zwickau-Planitz und Lugau-Oelsnitz ein, so dass in dem Becken etwa 400 m mächtige graue Konglomerate, Sandsteine und Schiefertone sedimentiert wurden. In dem feuchtwarmen Klima wuchsen in den Sümpfen des Beckens u.a. Farne, Palmfarne, Schachtelhalme und Schuppenbäume. Ihre Überreste bildeten zahlreiche Steinkohlenflöze von meist etwa 0,5 bis 2 m Mächtigkeit. Bei

Zwickau waren der Schichtfolge 11 bauwürdige Flöze mit etwa 35 m Steinkohle, bei Oelsnitz 13 bauwürdige Flöze mit etwa 30 m Steinkohle eingeschaltet. In der Folgezeit wurde das Becken weiter abgesenkt, auch von Verwerfungen zerstückelt und schließlich - auf die Nachbargebiete übergreifend – im Unterperm mit Rotliegendesedimenten bis zu mehreren hundert Meter Mächtigkeit zugeschüttet. Der geologische Bau des Steinkohlenreviers deutet sich in der Landschaft nur stellenweise an, die Halden des bis 1.000 m tief reichenden Abbaus legen Zeugnis vom seit 1300, ab Mitte des 19. Jahrhunderts zunehmend industriell bis 1991 betriebenen Bergbaus ab.

Die Geologische Karte des Freistaats Sachsen (GK50) beschreibt den Festgesteinsuntergrund aus der → Ära: Paläozoikum (Erdaltertum) → Periode: Perm (vor 298,9 – 252,2 Millionen Jahren) → Lithografische Gruppe: Unterrotliegend mit → Formation: Leukersdorf-Formation hier wie folgt: Schluffstein bis Tonsteine, +/- sandig, glimmerreich, bisweilen pedogen, geringmächtige Sandstein und Konglomerathorizonte

Jüngeren Datums sind südlich der Pflockenstraße entlang der Höhlbachaue die Bildungen kleiner Täler (Alluvionen, deluvial-fluviatil) aus dem Quartär (Holozän) anzutreffenden, und zwar mit Schluff, Sand und Kies der kleineren Bäche, z. T. über pleistozänen Solifluktsdecken. Geologischen Störungen sind schwarz eingetragene Linien, soweit gestrichelt werden sie vermutet.

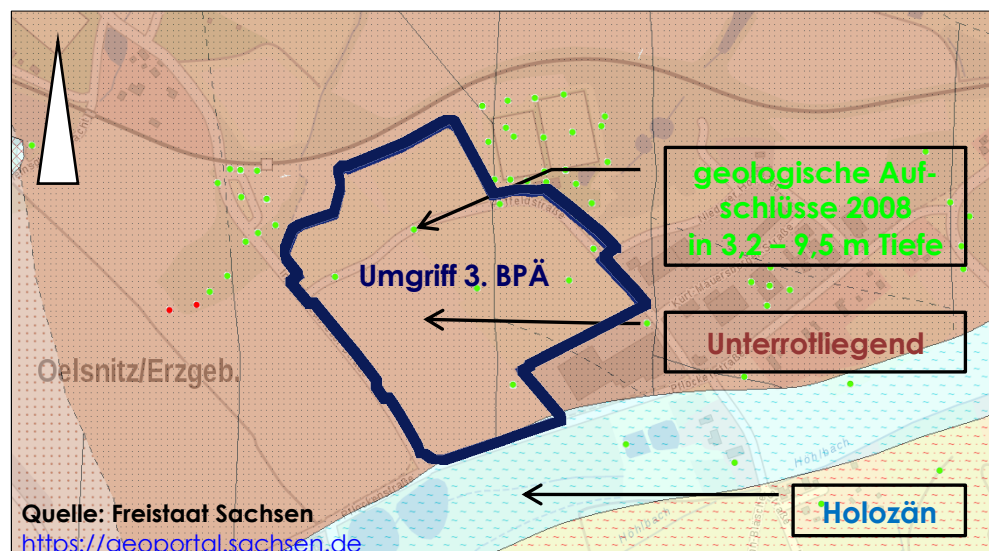


Abb. 5: Lage des Plangebiets in der Geologischen Karte des Freistaats Sachsen

Geochemischer Gesteinstyp des Grundwasserleiters – silikatisch, Gesteinsart des GWL – Sediment/Sedimentgestein. Als oberflächennahe Rohstoffe werden Lehme und Mergel vermutet.

Für die sich an den Bebauungsplan anschließenden Planungsphasen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeo-

logischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. Vor Beginn von Baugrundbohrungen sollen diese beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) angemeldet werden. Die Bohrergebnisse sind an das LfULG zu übergeben (vgl. §§ 8 – 10 Geologiedatengesetz - GeolDG). Verwiesen wird gleichzeitig auf § 15 SächsKrWBodSchG. Für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach GeolDG steht in Sachsen eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. [www.bohranzeige.sachsen.de](http://www.bohranzeige.sachsen.de) zur Verfügung.

## **Boden**

Beschreibung in Bodenübersichtskarte BÜK200<sup>3</sup> – in Nordhälfte: Braunerde / Podsol-Braunerde aus harten Ton- und Schluffschiefern mit Anteilen von Grauwacke, Sandstein, Quarzit und Phyllit → Mittel- bis flachgründige, schluffig-lehmige, z. T. grusige und steinige, saure, braune Böden (Braunerde und Podsol-Braunerde) aus oft umgelagertem und lößvermishtem Verwitterungsmaterial von harten klüftigen Ton- und Schluffschiefern (Rauschiefer) mit wechselnden Anteilen von Grauwacke, aus Sandstein, Quarzit und Phyllit; an Steilhängen Ranker; an Unterhängen oft Böden mit Hangnässe; bei Lößbedeckung z. T. Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Fahlerde; auf Hochflächen im Unterboden örtlich tonige Bodenrelikte des Tertiärs (z. B. Flache Braunerde über Fersiallit); ...; in Tälern Gleye, z. T. Auenböden;

BÜK200 – in Südhälfte: Braunerde / Braunerde-Pseudogley aus lößvermishten Verwitterungsprodukten von kristallinen Schiefern, Sandstein, Quarzit und sauren bis intermediären magmatischen Gesteinen → Mittelgründige, lehmig-sandige bis lehmige, häufig steinig-grusige, braune Böden aus umgelagertem Lößlehm und mit z. T. lößvermishtem Verwitterungsmaterial aus kristallinen Schiefern, Sandstein, Quarzit und sauren bis intermediären magmatischen Gesteinen (versauerte Braunerde), unter stärkerem Lößeinfluss auch Fahlerde; an Unterhängen und auf Plateauflächen mit Stauwasservergleyung (Braunerde-Pseudogley); z. T. mit podsoligem Oberboden (Podsol-Braunerde); an Steilhängen Ranker; in Tälern Kolluvisol und Grundwasserböden (Gleye);

Laut der digitalen Bodenkarte des LfULG (DBK50) stehen im Umfeld der Planung folgende Böden an, welche im bebauten Bereich bereits anthropogen überprägt sind.

---

<sup>3</sup> Quelle: BGR - Bodensatlas Deutschland unter <https://geoviewer.bgr.de/mapapps/re-sources/apps/bodenatlas/index.html?lang=de&tab=boedenDeutschlands> [Aufruf 03.09.2018]

Tab. 1: Bodenbeschreibung durch DBK50

Lage	Norden des Plangebiets	Süden des Plangebiets
Leitbodenform	Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Lößlehm; Konglomerat) flach über periglaziärem Grus führendem Lehm (Konglomerat)	Braunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führendem Lehm (Lösslehm; Konglomerat) über periglaziärem Kies führendem Lehm (Konglomerat)
Substrateinheit	Böden aus periglaziären Lagen mit lößarmem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein	Böden aus periglaziären Lagen mit lößreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein
Leitbodenassoziation	Braunerden aus Skelett führendem Lehm	Stauwasserböden aus Skelett führendem Lehm
Vernässungsstufe	schwach vernässt	sehr schwach vernässt
Ökologische Feuchte-Stufe	mäßig trocken und wechsellöckchen (4-5)	frisch und mäßig frisch (5-6)
pH-Wert-Stufe	schwach sauer (6.5 - 6)	mittel sauer (6 - 5)
Basensättigungsstufe	mittelbasisch (20 - 50%)	(%)

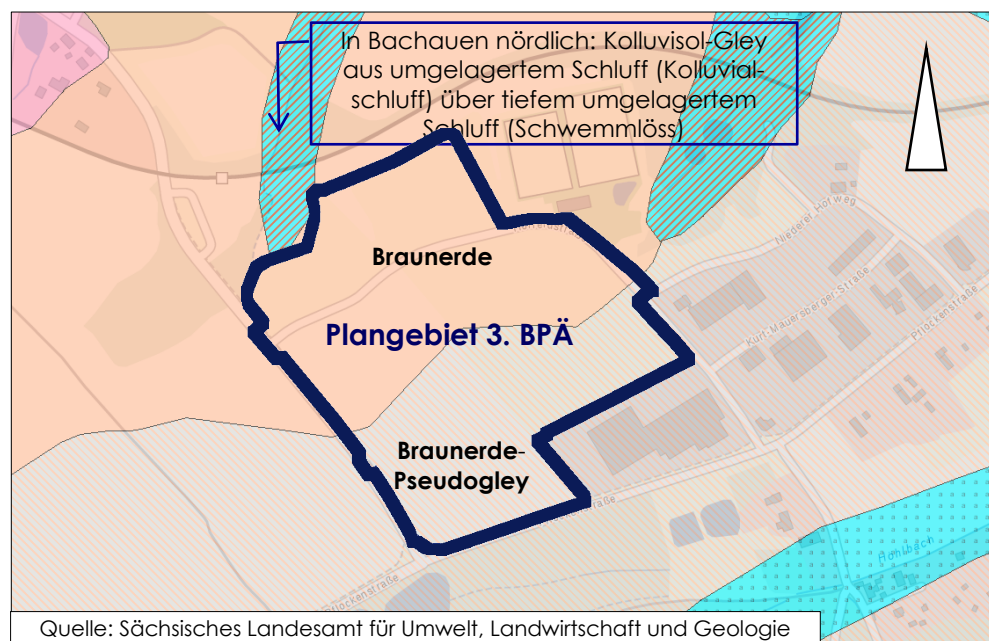


Abb. 6: Auszug aus der digitalen Bodenkarte DBK50 des LfULG

### 1.3.3 Hydrologische Verhältnisse

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am Standort bestehen keine Restriktionen durch festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete. Die Rotliegendgesteine stellen einen kombinierten Poren-/ Kluffgrundwasserleiter dar, wobei der Kluffgrundwasseranteil dominiert.

Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist an die stückig ausgebildete Verwitterungszone und den Hangschutt gebunden. Dieses unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Nach Trockenperioden werden ungesättigte Verhältnisse in diesem Horizont auftreten. Der Grundwasserabfluss erfolgt

entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung natürlicher Vorfluter, des Hegebachs bzw. seiner seitlichen Zuflüsse. In Geländeanschnitten können Sicker- und Hangwässer in Form von Sickerquellen an die Erdoberfläche treten. Der Süden des Plangebiets liegt bergbaubedingt teilweise in einem Poldergebiet (vgl. Abb. 29), d. h. hier ist besonderer Schutz vor Vernässung geboten.

Die oberflächlich zu erwartenden Solifluktsdecken und Verwitterungslehme sind erfahrungsgemäß aus hydrogeologischer Sicht für Versickerungsvorhaben ungünstig. Bei Versickerung des Oberflächenwassers über die Bodenzone (versickerungsfreundliche Beläge) ist sicherzustellen, dass eine schadhlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind. Als Planungsprämisse für die Erschließungsplanung wird damit gerechnet, dass der Boden nur bedingt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Staunässe ist laut der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK der AdW DDR) in einer Tiefe von 4 – 6 dm unter Flur zu erwarten, dabei bis in die Krume wirksam.

#### 1.3.4 Klimaverhältnisse

In Oelsnitz/Erzgeb. herrscht ein feuchtes Klima des Unteren Berglandes mit:

- Mittlere jahresdurchschnittliche Lufttemperatur: 7,79°C
- Mittlere jahresdurchschnittliche Niederschlagshöhe: 867,79 mm, davon
- 1/3 in den Sommermonaten (Juni – August),
- wobei auch Starkniederschlagsereignisse möglich sind
- Die Winde wehen hauptsächlich aus südwestlichen Richtungen, wie eine Windrose anhand historischer Daten der nahe gelegenen Station St. Egidien zeigt.



Abb. 7: Windrose

Temperatur- und Niederschlagsreihen u.a. für die nahe gelegene Städte Chemnitz und Aue veröffentlicht der Deutsche Wetterdienst, auf seiner Internetpräsenz. Erkennbar ist Aue stärker vom Nordrandstau des Erzgebirges berührt, weshalb hier höhere Gesamtniederschlagswerte (842 mm/a) auftreten, als Chemnitz (731 mm/a).

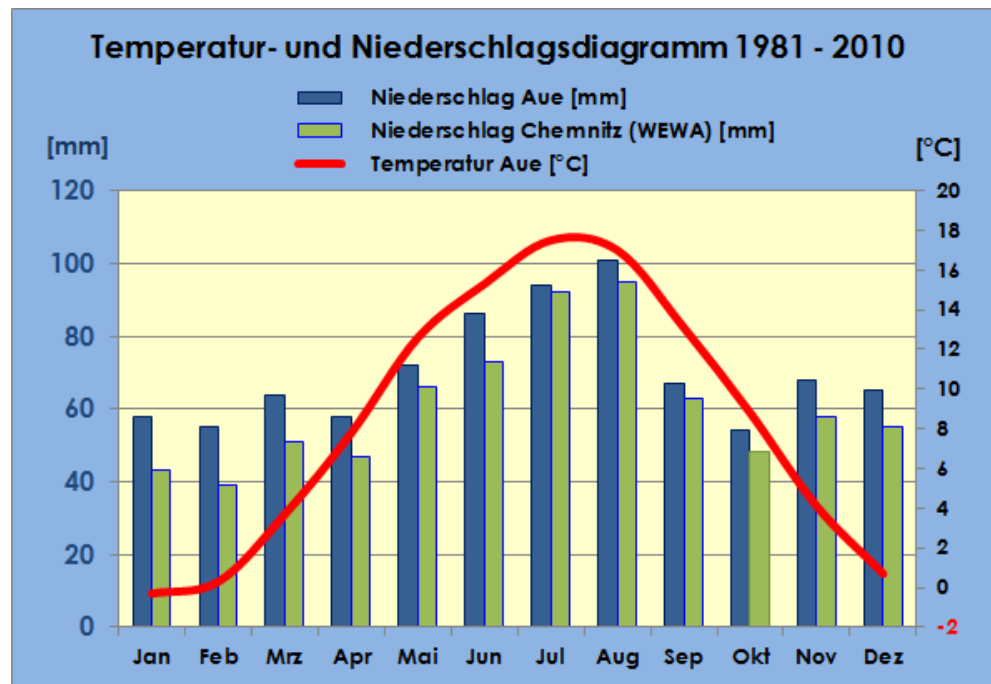


Abb. 8: Temperatur- und Niederschlagsdaten aus dem Umland

Die künftigen mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Absorption der Sonnenstrahlung durch Gebäude- und Verkehrsflächen sowie die für Verschattung und Windschutz sorgenden baulichen Anlagen und Gehölze beeinflusst. Der Standort liegt windoffen auf der Sattelflanke zwischen Hegebach und Höhlbach, in der Hauptwindrichtung (SW) kaum durch den Lohwald geschützt, was z. B. Schneeverwehungen begünstigen könnte. Die derzeitige niedrige Vegetationsstruktur begünstigt die Entstehung von Kaltluft mit Abfluss in Richtung des Hegebachtals. In Abhängigkeit von der Länge einzelner Achsenabschnitte, Gebäudekubaturen und -abständen sind Kamineffekte und partieller Kaltluftstau nicht auszuschließen.

#### 1.4 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Das Änderungsgebiet, begrenzt durch die vorhandenen Böschungen, wird zum Zeitpunkt der Entwurfserarbeitung durch die vorhandenen Erschließungsstraßen und angrenzende, noch nicht gewerblich genutzte Grünland-Zwischennutzung geprägt. Das Erweiterungsgebiet ist nördlich der Hoffeldstraße ein Intensivgrünland und war südlich der Hoffeldstraße in den nicht von einer zwischen Februar und Mai 2020 vollständig abgefahrenen Bodenmiete samt Zufahrt und Entwässerungsgräben (s. a. Titelbild) genutzten Flächenanteilen 2018 ein Maisacker. Diese Fläche sowie die Grünlandflächen werden 2020 als Ackerfeldblöcke geführt, ggf. im Ruhejahr. Da die Bodenmiete zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestand, stellt diese Situation den maßgeblichen Ausgangszustand dar. Auch artenschutzrechtliche Belange wurden im Mai 2019 für diesen Zustand geprüft und in einer Risikoabschätzung (s. Anlage 3) dokumentiert.

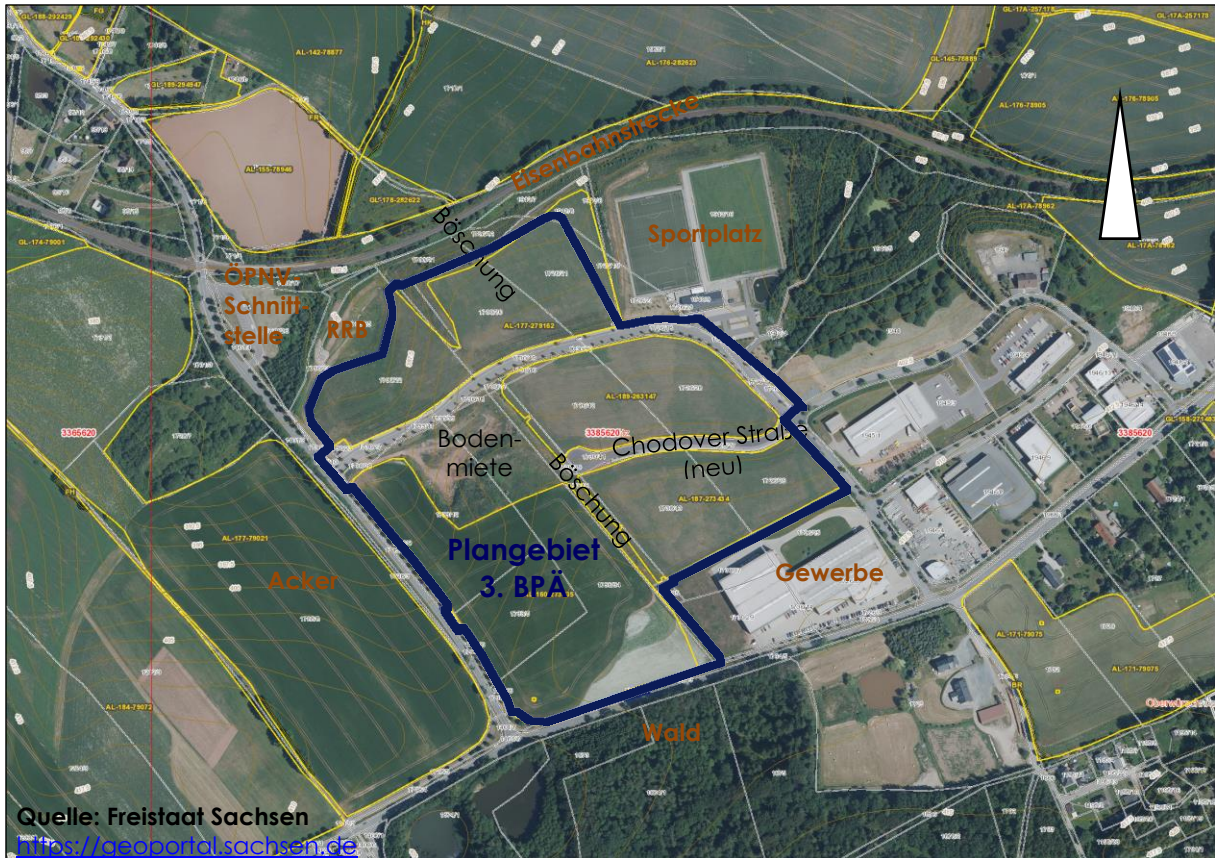


Abb. 9: Luftbild vom Juni 2019 und Feldblöcke 2020 (gelb)

Die für Oelsnitz/Erzgeb. im Jahr 2004 festgestellten durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen von je 37 sind im sachsenweiten Vergleich als gering einzuschätzen. Im Rahmen der durch das LfULG sachsenweit zum Stand 2005 veröffentlichten Biotoptypen- und Landnutzungskartierung wurde der gesamte Geltungsbereich der 3. BP-Änderung und Ergänzung noch als Ackerfläche (Sonderstandort) kartiert.

Standortfotos vom Januar bzw. April 2018

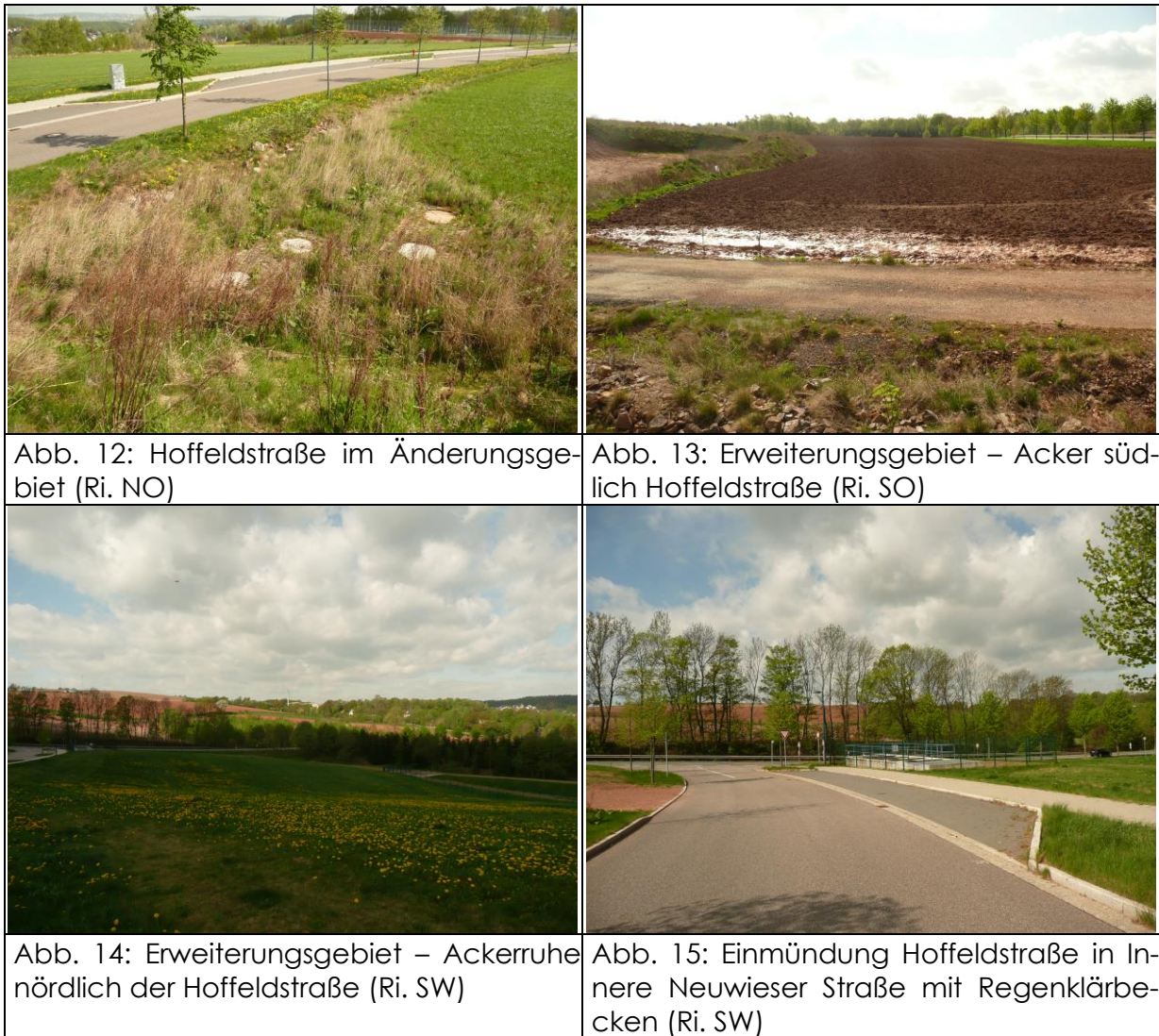


Abb. 10: neue Chodover Straße erschließt Änderungsgebiet (Blickrichtung West)



Abb. 11: Wendekreis endet vor Leitungskorridor und Böschung (Ri. SW)





Auf einen separaten Bestandsplan wurde ob der überschaubaren Situation verzichtet. Es ergibt sich, maßgeblich ist der Zustand im Sommer 2018, folgende Bestandsflächenbilanz. Zu Vergleichszwecken werden für das Änderungsgebiet auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten hier separat mit aufgeführt.

Tab. 2: Flächenbilanz Bestand / Satzungsrecht im Juni 2018

lfd. Nr.	Flächennutzung IST – Erweiterungsgebiet	Fläche [m²]	Anteil von Gesamt [%]
1	Zufahrt, RRB – teilversiegelt	326	0,23
2	Bodenmiete	12.044	8,33
3	Böschungen / Grünstreifen (straßenbegleitend)	969	0,67
4	Rad- und Gehweg – teilversiegelt	58	0,04
5	Intensiv-Acker	53.410	36,95
	<b>Summe:</b>	<b>66.807</b>	<b>46,22</b>

lfd. Nr.	Flächenart IST – Änderungsgebiet	Fläche [m²]	Anteil von Gesamt [%]
1	Straße – vollversiegelt	5.619	3,88
2	Stellplätze und Fußweg – teilversiegelt	2.913	2,01
3	Grünstreifen	5.293	3,66

lfd. Nr.	Flächenart IST – Änderungsgebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil von Gesamt [%]
4	Regenklärbecken	169	0,12
5	Bodenmiete Zufahrt – teilversiegelt	29	0,02
6	Böschungen / Erdwall zum Bestandsgebiet	8.195	5,66
7	Intensiv-Acker	55.526	38,36
	<b>Summe:</b>	<b>77.745</b>	<b>53,70</b>

lfd. Nr.	Flächenart Satzungsrecht – Änderungsgebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil von Gesamt [%]
1	Straße - vollversiegelt	5.687	3,93
2	Stellplätze und Fußweg – teilversiegelt	2.909	2,01
3	Grünfläche	14.043	9,70
4	Gewerbegebiet	55.106	38,07
	<b>Summe:</b>	<b>77.745</b>	<b>53,70</b>

### 1.5 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Auf dem aktuellen Luftbild in Abb. 9 sind die umgebenden Nutzungen fett braun beschriftet. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung am Standort erfolgte erst nach 2007. Die Quelle nachfolgender Abbildungen ist das Geoportal des Freistaats Sachsen unter <https://geoportal.sachsen.de> [Aufruf 04.09.2018].

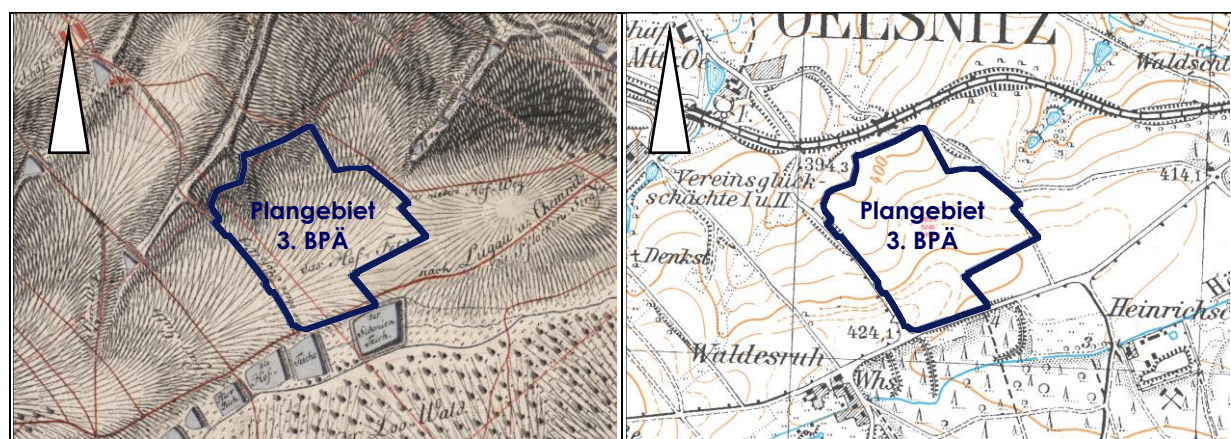


Abb. 16: Berliner Meilenblätter 1790

Abb. 17: Messtischblatt 1938

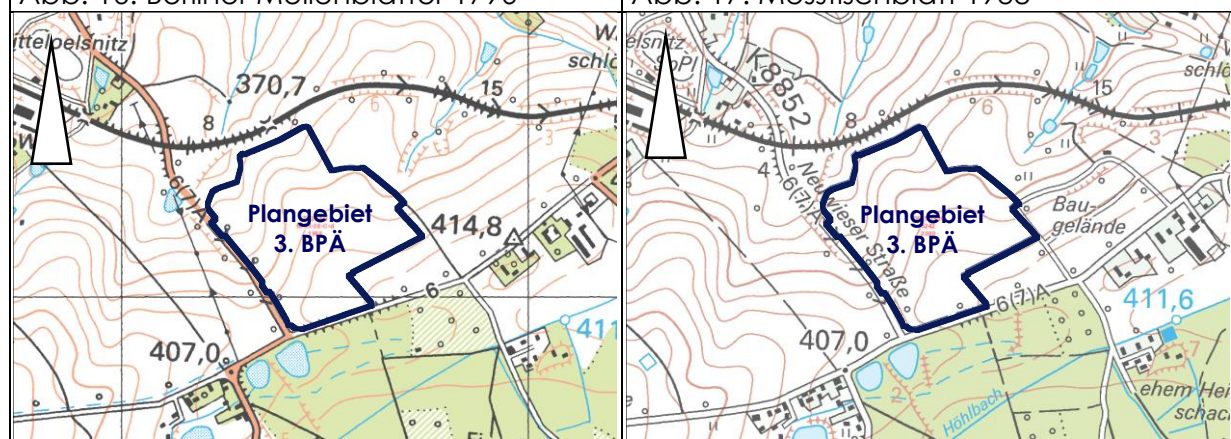


Abb. 18: TK25 Ausgabe DDR 1988

Abb. 19: TK25 Ausgabe BRD 2000

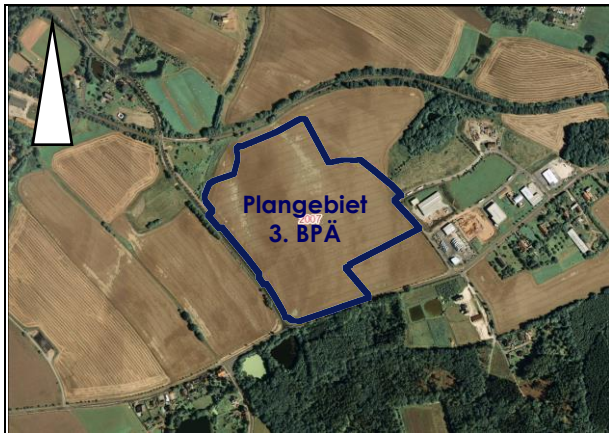


Abb. 20: Luftbild 2007

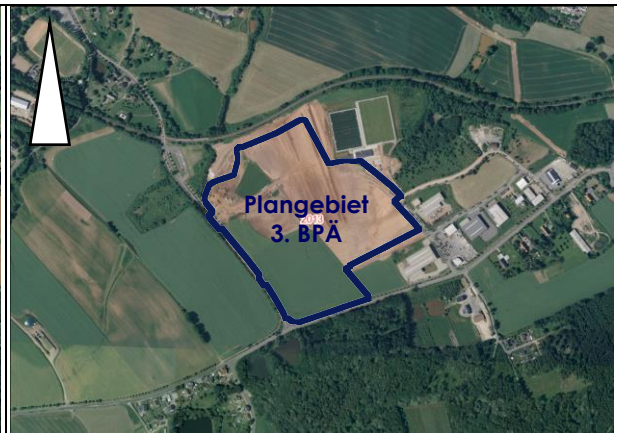


Abb. 21: Luftbild 2013

Umgebungsphotos vom Januar bzw. April 2018



Abb. 22: Pflockenstraße (jetzt S 246) mit östlicher Zufahrt zum Gewerbegebiet (Ri. SW)



Abb. 23: Hoffeldstraße mit Neubau Feintool System Parts Oelsnitz GmbH (Ri. SW)



Abb. 24: Sportzentrum (Ri. NO)



Abb. 25: Regenrückhaltebecken (Ri. N)



Abb. 26: Wohnen Pflockenstraße / Ecke Neuwieser Straße (Ri. SW)



Abb. 27: Einmündung Innere Neuwieser Straße in Pflockenstraße (Ri. NO)

## 1.6 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Sämtliche hier beplante Grundstücke der Gemarkung Oelsnitz (s. Pkt. 1.2) befinden sich in öffentlichem Eigentum, entweder des Zweckverbandes „Gewerbegebiet Hoffeld“ oder der Kommunen Oelsnitz/Erzgeb. bzw. Lugau/Erzgeb.. Die fertig gestellten Straßen sind öffentlich gewidmet.

Auf die Kompensationsflächen zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich bestehen dank kommunalem Eigentum ebenfalls sichere Zugriffsmöglichkeiten.

## 1.7 ATLASTEN

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf 08/2018 wurden von der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Änderungsgebiet keine Altablagerungen/ Altstandorte bekannt. Generell gilt: Treten vor oder während der Bauarbeiten Verdachtsflächen oder Bodenbelastungen auf, ist das Sachgebiet Abfall/Altlasten/Bodenschutz des LRA Erzgebirgskreis zu informieren.

## 1.8 DENKMALSCHUTZ

Gemäß den Stellungnahmen des Landesamts für Archäologie Sachsen vom 28.01.2019 und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Erzgebirgskreis vom 19.02.2019 sind im Plangebiet weder archäologische noch Baudenkmale im Sinne des SächsDSchG bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand stellt das Plangebiet eine von archäologischen Funden freie Fläche dar. Auf dem Satzungsplan wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind.

Das im Satzungsgebiet nahe der Einmündung der inneren Neuwieser Straße in die Pflöckenstraße gelegene Kunstwerk „Zeitschleife“ unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

## 1.9 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Schutzgebiete nach dem europäischen Naturschutzrecht (NATURA2000), das sind Flora-Fauna-Habitat- (FFH) sowie Vogelschutzgebiete (SPA) und Fledermausquartiere, sind im Wirkumfeld der Planung (deutlich über 5 km entfernt) nicht vorhanden. Durch das BNatSchG geschützt ist das Naturschutzgebiet (NSG) „Höhlteich“, welches sich nördlich der Oberwürschnitzer Straße auf einer Fläche von knapp 40 ha ausdehnt, in mindestens 650 m östlich Entfernung gelegen. Die zugehörige Verordnung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 06.09.1996 (SächsABl. S. 954) wurde zuletzt am

06.11.2001 geändert (SächsABl. S. 1132), um die fischereiwirtschaftliche Nutzung zu regeln. Das nächstgelegene Flächennaturdenkmal (FND) sind die Loh-Teiche in rd. 1,4 km südlicher Entfernung.

### Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope und sind der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. auch nicht aus amtlichen Erfassungen bekannt. Dem Änderungsgebiet am nächsten gelegen sind laut Informationssystem Sächsische Natura 2000-Datenbank (IS SaND) des Freistaats Sachsen in über 100 m Entfernung kleine Stillgewässer im „Bircken-Graben“ östlich des Sportplatzes.

Die in der Anlage 3 enthaltene artenschutzrechtliche Risikoeinschätzung zeigt im worst-case-Szenario die Möglichkeit der Beseitigung von 2 potenziellen Feldlerchenfortpflanzungshabitaten auf.

### Altbergbau / Bergbauberechtigungen / aktiver Bergbau / Rohstoffsicherung

Das Sächsische Oberbergamt hat am 31.01.2019 eine Stellungnahme zum Planvorhaben abgegeben. Demnach wurden im gesamten Planbereich über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt, das Hohlraumgebiet wurde nachrichtlich gekennzeichnet.

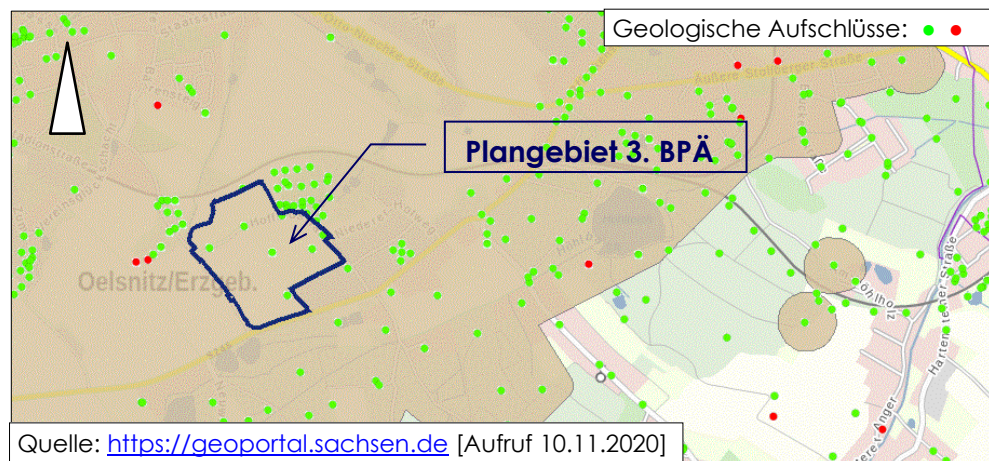


Abb. 28: Karte unterirdischer Hohlräume (braun)

„Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens wurde in ca. 350 – 480 m Teufe Steinkohle abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. In den Jahren 1997, 2002, 2006 und 2014 durchgeführte Messungen ergaben bereichsweise nur geringfügige Hebungen, die durch den Grundwasserwiederanstieg in der Lagerstätte verursacht werden, sowie minimale Restsenkungen. Die flutungsbedingten Hebungen im Oelsnitz-Lugauer Steinkohlenrevier werden durch weitere Nivellements beobachtet. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist mit Schäden nicht zu rechnen, wenn ein Bauwerk nach den Regeln der Bautechnik errichtet wird.“

„In der näheren Umgebung des Plangebietes sind einige, durch den Steinkohlenabbau hervorgerufene, Erdrisse bekannt geworden. Derartige Erdrisse können auch für den Bereich des Vorhabens nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Bauarbeiten Erdrisse angetroffen werden, so sind sie mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen.“

Der südliche Teil des Planbereiches liegt im Poldergebiet „Waldesruh“. Dieser Bereich sollte, ohne entsprechende dauerhafte Vorsorge vor Vernässungen, von einer Bebauung ausgeschlossen werden.

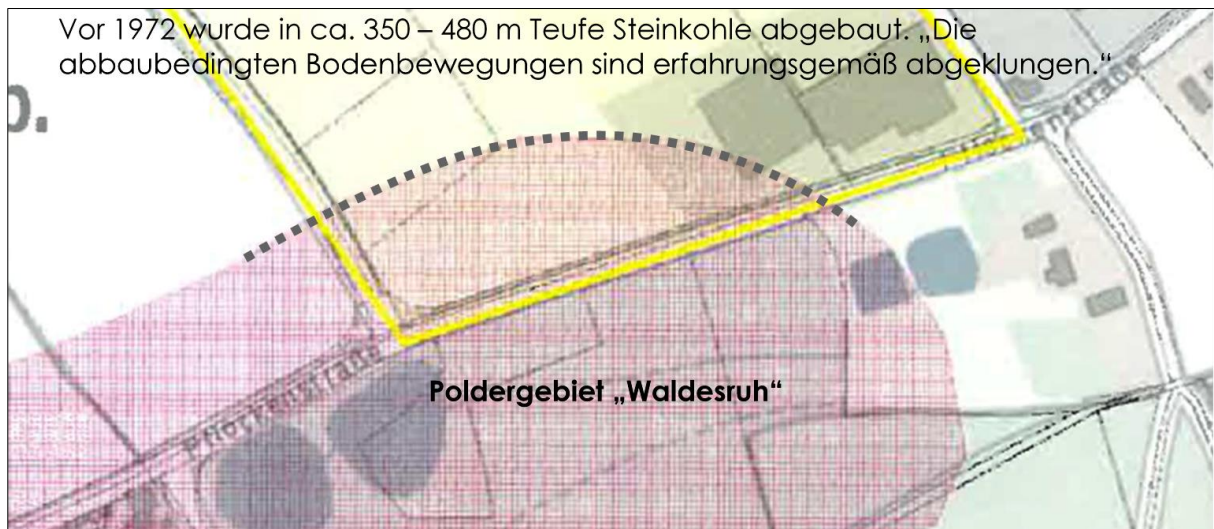


Abb. 29: Poldergebiet laut OBA-Stellungnahme

Das Poldergebiet ist nachrichtlich gekennzeichnet. Auf die Restriktionen wird im Teil B – Text der Satzung unter Pkt. III. Hinweise aufmerksam gemacht.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ist in der Karte 10 für den Bereich des Gewerbegebietes „Hoffeld-Mitte“ ein sicherungswürdiges oberflächennahes Rohstoffvorkommen an Lehm, es handelt sich dabei um Schluff- und Tonsteine der Leukersdorf-Formation, mit der Sicherungswürdigkeitsklasse 1 ausgewiesen. Der potenzielle Rohstoff ist z. B. für die Ziegelherstellung, für Deponieabdeckungen und sonstige

Vorhaben geeignet. Aufgrund der niedrigen Sicherungswürdigkeit der Vorkommen im Bereich des Gewerbegebietes Hoffeld-Mitte wurden seitens des LfULG mit Schreiben vom 19.02.2019 keine Bedenken zu Belangen der Rohstoffsicherung vorgebracht.

#### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt laut Abfrage beim Helmholtz-Zentrum Potsdam Deutsches GeoForschungszentrum – GFZ<sup>4</sup> in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Falls für die Vorhaben relevant, ist die erdbebengerechte Baunorm DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01), ehemals DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) im Bebauungsplanvollzug beachtlich.

#### Radioaktivität und Radonschutz

Dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) liegen laut Stellungnahme vom 19.02.2019 zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften (Verdachtsflächen z. B. infolge WISMUT-Uran-Bergbau) für das Plangebiet vor.

Im groben 1 km x 1 km-Raster sind hier Radonkonzentrationen von 21 – 40 kBq/m<sup>3</sup> in der Bodenluft in 1 m Tiefe vorhersehbar<sup>5</sup>. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. In der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. werden über dem Referenzwert liegende Radonkonzentrationen in der Bodenluft mit einer Wahrscheinlichkeit von 10 - 30 % erwartet<sup>6</sup>. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen verändert oder neu errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. In voraussichtlich bis Ende 2020 ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

---

<sup>4</sup> Quelle: [http://www.gfz-potsdam.de/din4149\\_erdbebenzonenabfrage/](http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/) [Aufruf 15.06.2020]

<sup>5</sup> Quelle: [https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/Rn-1x1km\\_Raster\\_Grd\\_GrKrStadt\\_BAB\\_DD-L-C\\_t30.png](https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/strahlenschutz/Rn-1x1km_Raster_Grd_GrKrStadt_BAB_DD-L-C_t30.png) [Aufruf 15.06.2020]

<sup>6</sup> Quelle: [https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa\\_300\\_egauf\\_Gem\\_grv\\_CD\\_L\\_mR.jpg](https://www.strahlenschutz.sachsen.de/download/uewa_300_egauf_Gem_grv_CD_L_mR.jpg) [Aufruf 15.06.2020]

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz können sich die Bauherren an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden.

#### Staatsstraße S 246

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt der letztes Jahr aus dem Stadtzentrum Oelsnitz/Erzgeb. auf die Pflockenstraße umgestuften<sup>7</sup> Staatsstraße S 246. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 des Sächsischen Straßengesetzes sind prinzipiell beachtlich. Der Gebäudebestand im bereits vorhandenen Gewerbegebiet hält einen Mindestabstand von 14,3 m vom äußeren Fahrbahnrand ein. In der Planzeichnung erfolgte die Kennzeichnung der Bauvorbehaltszone nach § 24 Abs. 2 SächsStrG sowie einer mit dem Träger der Straßenbaulast noch abzustimmenden auf 14,3 m reduzierten Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG.

Textlich festgesetzt wurde, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen innerhalb der zeichnerisch dargestellten reduzierten Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig sind.

#### Eisenbahn

Die Nebenbahnstrecke Stollberg – St. Egidien ist planfestgestellt und darf nicht durch die Gewerbegebietsentwicklung beeinträchtigt werden. Das berührt unter anderem den Abfluss von Oberflächenwasser, aber auch Bepflanzungen entlang der Trasse. Darauf ist bei der Erhaltungspflege der nördlichen Feldhecke zu achten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Bauanträge im Gewerbegebiet **GE1** sind daher der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost zur Stellungnahme vorzulegen. Darauf wird im Teil B – Text der Satzung hingewiesen.

Der Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen (VMS) hatte am 14.02.2019 in seiner eine Stellungnahme auf den Ausschluss möglicher Nutzungskonflikte festgesetzter Bepflanzungen auf den Ausgleichsflächen A und B (außerhalb des Satzungsgebiets der 3. BP-Änderung) mit den Gleisanlagen aufmerksam gemacht.

Die Deutsche Bahn AG weist mit Schreiben vom 23.01.2019 ferner auf Folgendes hin: „Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.“

---

<sup>7</sup> Quelle: [https://www.lasuv.sachsen.de/cps/rde/xbcr/SID-24DA6B4B-A0621506/lasuv/Netzneuordnung\\_im\\_Bereich\\_der\\_Staedte\\_Oelsnitz\\_und\\_Hartenstein\\_.pdf](https://www.lasuv.sachsen.de/cps/rde/xbcr/SID-24DA6B4B-A0621506/lasuv/Netzneuordnung_im_Bereich_der_Staedte_Oelsnitz_und_Hartenstein_.pdf)  
[Aufruf 16.06.2020]



### Wald

Im Plangebiet selber liegen keine Waldflächen, aber südlich der Pflockenstraße befindet sich auf den Flurstücken Fl.-Nrn. 1873, 1874/1 und 1875 der Gemarkung Oelsnitz Wald i. S. d. § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Der Abstand zur Baugrenze beträgt etwa 25 m, unterschreitet damit den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 30 m (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG). Gemäß § 25 Abs. 3 S. 4 SächsWaldG trifft laut LRA-Stellungnahme vom 19.02.2019 die untere Baurechtsbehörde die Entscheidung über eine Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes im Benehmen mit der Forstbehörde. Bei der Entscheidung zur Zulassung einer Unterschreitung des Waldabstandes wurde begünstigend berücksichtigt, dass zwischen dem Wald und der Baugrenze eine öffentliche Straße (Pflockenstraße – S 246) verläuft, wodurch für den Waldbesitzer der o. g. Flurstücke eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht besteht.

### Sonstige Nutzungsbeschränkungen

Zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen gelten die Abstandsforderungen entsprechend dem technischen Regelwerk. Es gilt der gesetzliche Bestandsschutz, d. h. die erforderlichen Schutzstreifen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. In der Satzung sind Leitungsrechte zugunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD) festgesetzt.

## 1.10 PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand April 2020, aktuelle Flurstücksnummern kursiv gedruckt
- Lage- und Höhenplan vom März 2008, Lagebezug GK RD83, Höhenbezug HN76, Autor: Vermessungsbüro Hoy, Hauptstraße 18b, 01823 Zschorlau ergänzt um:
- Straßenvermessung Fa. STRABAG, Stand 2013 und
- Ergänzungsvermessung vom März 2018, Autor: Vermessungsbüro Mehlhorn & Ossig GbR, Flockenstraße 27, 09385 Lugau/Erzgeb.
- Auszug Teil A – Planzeichnung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hoffeld Mitte" in der Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung – mit Transparenz als Hinweis, damalige Flurstücksnummern nicht kursiv gedruckt

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### 3 HÖHERRANGIGE, ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

#### 3.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele (**Z**) der Raumordnung i. S. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie z. B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Pflicht der Gemeinden zur Anpassung an Ziele der Raumordnung im Bauleitplan besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Grundsätze und Ziele sind gemäß Sächsischen Landesplanungsgesetz SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt. Demnach liegt Oelsnitz/Erzgeb. im Verdichtungsraum im Mittelbereich (LEP-Karte 2) des südlich angrenzenden Mittelzentrums Große Kreisstadt Stollberg/Erzgeb. an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Kraków – Wrocław – ) Dresden – Chemnitz – Plauen – Hof ( – Nürnberg – München), grenzt gleichzeitig an den mittelzentralen Verbund der Städte Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz und Lichtenstein/Sa. an.

Diese Lage verdeutlicht die historisch infolge des Bergbaus (s.a. LEP Karte 3 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf → Bergbaufolgelandschaft „Altbergbau“) und der Industrialisierung entstandenen Verstädterungstendenzen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Verbindungsbereiche, in denen Flächen für einen landesweiten Biotopverbund entwickelt werden sollen (Agrarraum weiter westlich – s. LEP Karte 7).

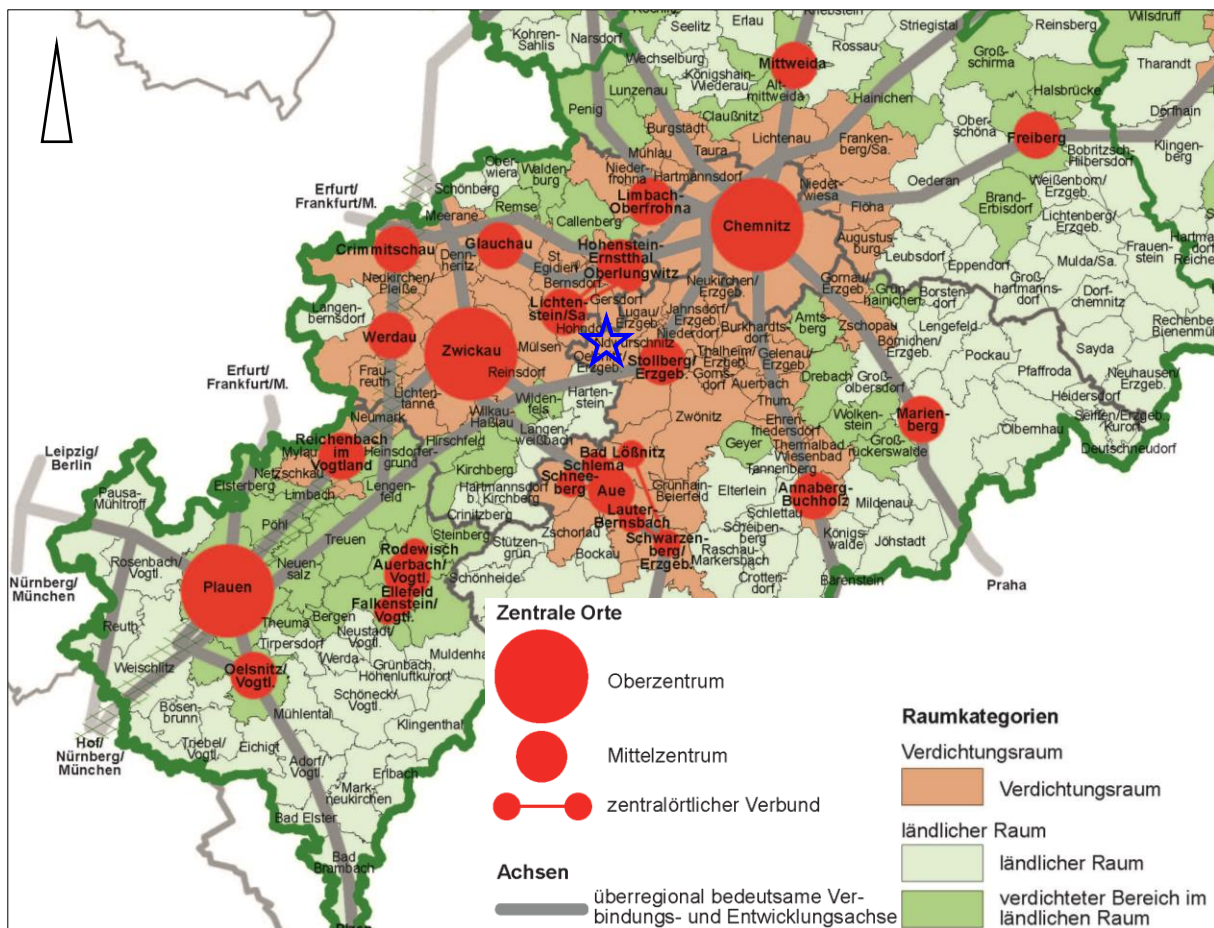


Abb. 30: Oelsnitz/Erzgeb. ★ im Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP2013

Ziele und Grundsätze des LEP2013 wurden bei der Planung berücksichtigt:

### G 1.2.1 – Verdichtungsraumstärkung

→ In Verbindung mit einem kurzen Straßenanschluss an die Ast Stollberg-West der BAB72 sowie der Nähe zur Nebenbahnstrecke Stollberg – St. Egidien werden gleichzeitig die überregionale Entwicklungsachse gestärkt und die Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadtregion und das Umland gesichert. Die Gewerbeentwicklung am Ortsrand vermeidet innerstädtische verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen.

### G 2.2.1.1 – Verminderung Freiflächenneuinanspruchnahme

→ Die Neuinanspruchnahme ist bedarfsgerecht. Bei Kompensationsmaßnahmen soll vorrangig auf Entsiegelung an anderer Stelle hingewirkt werden. Im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans ist auf die Chance zu einer effektiven Flächennutzung als Industriegebiet für größere Ansiedlungen hinzuweisen.

**Z 2.2.1.4** – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung

→ Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind in Oelsnitz/Erzgeb. und in Lugau/Erzgeb. keine ausreichenden, hochwassersicheren und immis-sionsschutzrechtlich geeigneten Flächen für gewerblich-industrielle Bauinves-titionen vorhanden. Die städtebauliche Anbindung an den vorhandenen gewerblich genutzten Siedlungsbereich ist gegeben. Zusätzlicher Straßenbau ist aufgrund allseitig vorhandener Erschließung nicht notwendig. Insofern handelt es sich um eine Flächenauffüllung innerhalb bestehender künstlicher Grenzen.

**Z 2.2.1.6** – Eigenentwicklungsgebot

→ Die Siedlungsentwicklung entspricht dem Bedarf und den Ansprüchen den Zweckverbandskommunen Stadt Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. ange-messener Ansiedlungsmöglichkeiten für Industrie- und Gewerbebetriebe. Das Ziel des Zweckverbandes ist die Sicherung von Arbeitsplätzen und in der Re-gion vorhandener Kompetenzen unter den Bedingungen globaler Wertschöp-fungsketten sowie der Digitalisierung und Automatisierung der Produktion.

Gemäß Definition (LEP2013) ist Eigenentwicklung die „für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevöl-kerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitge-mäße Wohnverhältnisse sowie den Flächenansprüchen einer ortsangemessenen Ent-wicklung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen ergibt.“ Für die Zweckverbandskommunen Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. kann zu einem erheb-lichen Teil von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf ausgegangen werden. Dazu wird unter Pkt. I. 4.1 – Planungsanlass und -erfordernis der Begründung Näheres ausgeführt, gleichzeitig wird auf die regionale Bedeutung und die Wirtschaftsentwicklung im Erzgebirgskreis verwiesen. Dazu liegt ein Gewerbeflä-chenreport der Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH mit Stand 05/2017 vor<sup>8</sup>. Dem-nach gibt es in Lugau/Erzgeb. keine Ansiedlungsflächen, in Oelsnitz/Erzgeb. sind am Standort „Unterer Deutschlandschacht“ noch 11% der Gesamtflächen frei (1,16 ha) und am Standort „Hoffeld inkl. Erweiterung“ derzeit noch 38% unbelegt (6,0 ha). Mit einer zeitnahen Auffüllung des Gewerbegebiets Hoffeld wird gerechnet, die freien Flä-chen wurden bis Ende 2017 durch eine neue Sticherschließungsstraße erschlossen. Durch die Ergänzungsflächen wird die Reserve annähernd verdoppelt, gleichzeitig wird die Fläche durch mehrere Teilungsoptionen flexibler nutzbar.

<sup>8</sup> Quelle: [http://www.wfe-erzgebirge.de/csdata/download/1/de/gewerbeflaechenreport\\_erzgebirgskreis\\_2017\\_2124.pdf](http://www.wfe-erzgebirge.de/csdata/download/1/de/gewerbeflaechenreport_erzgebirgskreis_2017_2124.pdf) [Aufruf 05.09.2018]

### Z 2.2.1.9 – Vermeidung Landschaftszersiedelung

→ Der Planumgriff stellt eine Ergänzung des Ortsgrundrisses an allseitig bereits vorhandenen Verkehrsachsen dar. Insofern wird keine Landschaftszersiedelung befördert, weil für die Ansiedlungsvorhaben Mindestflächengrößen festgesetzt werden sollen, damit kleine Betriebe vorrangig auf die Potenziale der Innenentwicklung sowie Brachenrevitalisierung gelenkt werden. Für größere Hallenbauten und industrielle 3-Schicht-Produktion ist die Flächeninanspruchnahme allerdings unverzichtbar.

Die Stadt Oelsnitz/Erzgeb. gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der am 31.07.2008 öffentlich bekannt gemachte und in Kraft getretene **Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge (RPCE)** formte die Ziele und Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 2, 3 ROG) der Raumordnung gemäß dem vorangegangenen LEP2003 näher aus.

Oelsnitz/Erzgeb. bildet mit Lugau/Erzgeb. einen grundzentralen Verbund (unten ●—●). Zwischen Stollberg/Erzgeb. und Lichtenstein ist außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen des LEP (Ziel 2.6.2) eine Regionale Achse mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion im Zuge des schienengebundenen Nahverkehrs ausgewiesen. Die Stadt Oelsnitz/Erzgeb. hat zudem die besondere Gemeindefunktion „Bildung“ (Z 2.4.1).

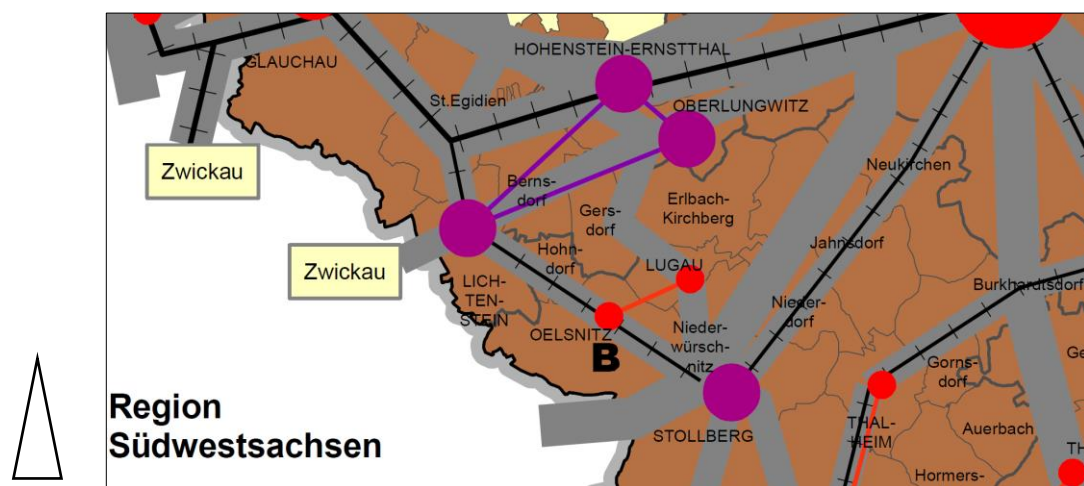


Abb. 31: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Auszug Karte Raumstruktur

In der Karte 2 Raumnutzung wurde im Änderungsgebiet die gewerbliche Planungsfläche nachrichtlich hellgrau dargestellt, der benachbarte Gewerbebestand grau.

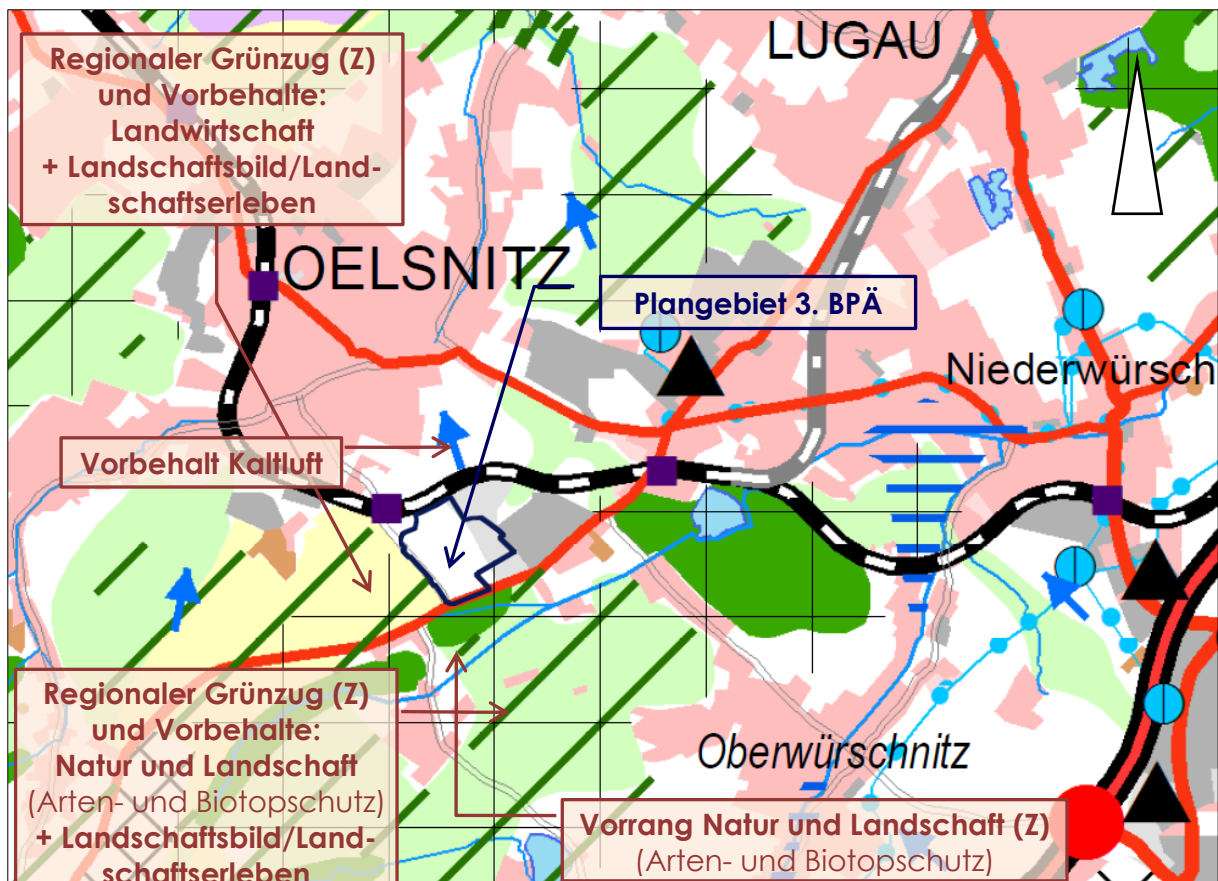


Abb. 32: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Raumnutzungskarte

Im Erweiterungsgebiet selber gibt es keine rechtskräftigen regionalplanerischen Ausweisungen, denn die Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete in nachfolgendem Auszug aus der Raumnutzungskarte enden außerhalb an der Inneren Neuwieser Straße bzw. der Pflockenstraße. Letztere ist als Infrastruktur – Staatsstraße nachrichtlich rot dargestellt, offenbar als damals bereits avisierte und inzwischen vollzogene Verlegung der Staatsstraße S 246 aus der Ortslage Oelsnitz/Erzgeb..

Benachbart dem Plangebiet darf die Erreichung der Ziele „Vorrang Natur und Landschaft“ (südlich flächig grün) sowie „Regionaler Grünzug“ (südlich und westlich Schraffur grün) nicht beeinträchtigt werden. Die Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“, und zwar zu „Arten- und Biotopschutz“ – hellgrün sowie „Landschaftsbild/Landschaftserleben“ (schwarzes Gitter) sowie „Landwirtschaft“ (gelb) und „Kaltluft“ (blauer Pfeil) genießen ein besonderes Gewicht in der Abwägungsentscheidung. Das alles steht einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung der Kommunen des Zweckverbandes „Gewerbegebiet Hoffeld“ bei entsprechender Vorhabengestaltung nicht im Wege. Eine Beeinträchtigung wird nicht prognostiziert.

Laut RPCE Karte 4 – Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen liegt das Plangebiet in von folgenden Ausweisungen berührten Bereichen:

- Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Kap. 4.2) und
- Steinkohlenbergbausanie rung (Kap. 2.7).

Laut RPCE-Karte 14 „Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen“ ist das Gebiet Nr. 013 des Ausgleichsflächenpools der Wirtschaftsregion Chemnitz – Zwickau „Lohteiche“ nahe dem Plangebiet gelegen.

Der Regionalplan für die gesamte Region Chemnitz befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren. Im Entwurf vom Dezember 2015 sind im Geltungsbereich der 3. BP-Änderung keine regionalplanerischen Zielausweisungen vorgesehen. Benachbart wurde anstelle eines Vorbehalts nun ein Vorrang „Landwirtschaft“ (Kap. 2.3.1, Z 2.3.1.3) formuliert. Da es sich um ein derzeit noch in Aufstellung befindliches Ziel handelt, kommt dem in der Abwägung eine besondere Rolle zu. Im Übrigen vertritt der Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“ die Auffassung, dass ein Vorrang der Landwirtschaft angesichts der durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen von jeweils 37 nicht gerechtfertigt ist und bestenfalls ein Vorbehalt in die endgültige Fassung des Regionalplans aufgenommen werden sollte, um berechnete Belange in der Abwägung zu eventuellen späteren Vorhaben der Eigenentwicklung angemessen behandeln zu können. Abgesehen von Begriffspräzisierungen im Zuge der Regionalplanneuaufstellung sind gegenüber den rechtskräftigen Ausweisungen die Staatsstraßenverlegung, der explizite Kulturlandschaftsschutz (vorher Natur und Landschaft – Landschaftsbild/Landschaftserleben) und der Kaltluftabfluss unmittelbar nördlich des Gewerbegebiets entfallen.

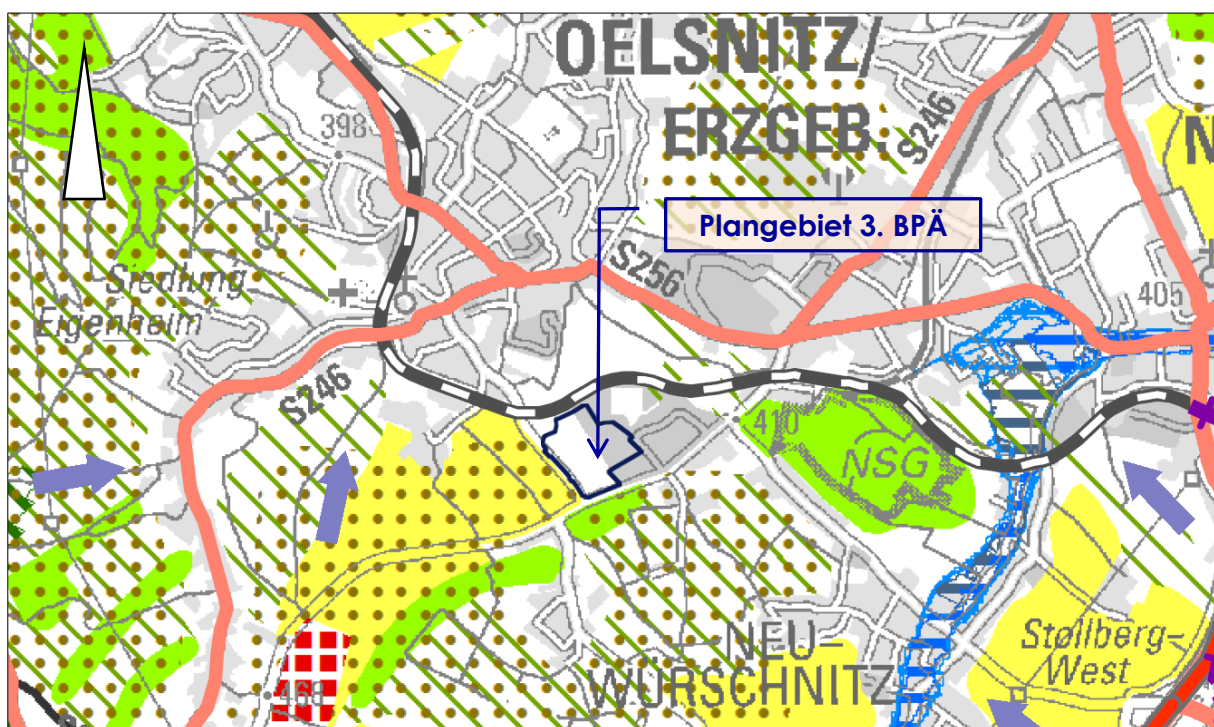


Abb. 33: Auszug Entwurf Regionalplan Chemnitz 2015 – Raumnutzungskarte

**Fazit:** Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch entsprechende Vorhabengestaltung, wie z. B. landschaftsbildverträgliche Bauhöhenbegrenzungen, Baukörperge-



staltungen und Begrünungsmaßnahmen, sowie einen angemessenen naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich an diese Erfordernisse angepasst werden.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Planung unterliegt den Rechtsvorschriften nach § 8 Abs. 4 BauGB, da für die Stadt Oelsnitz/Erzgeb. derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (**FNP**) vorliegt. Der anhand konkreter Nachfragen ansiedlungswilliger Unternehmen erkannte Bedarf wird auch im Juni 2020 noch als dringlich eingeschätzt, weshalb das Verfahren für einen vorzeitigen Bebauungsplan zu führen ist. Damit besteht Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Im FNP-Vorentwurf vom September 2002, Autor ist die C&E Consulting und Engineering GmbH, ist das Leitbild der städtebaulichen Standortentwicklung bereits dargelegt. Gleichwohl der FNP-Vorentwurf keinerlei Rechtswirksamkeit entfaltet, so entspricht das Leitbild einer konzentrierten Gewerbeansiedlung auch 2020 den Entwicklungszielen der Zweckverbandsgemeinden.

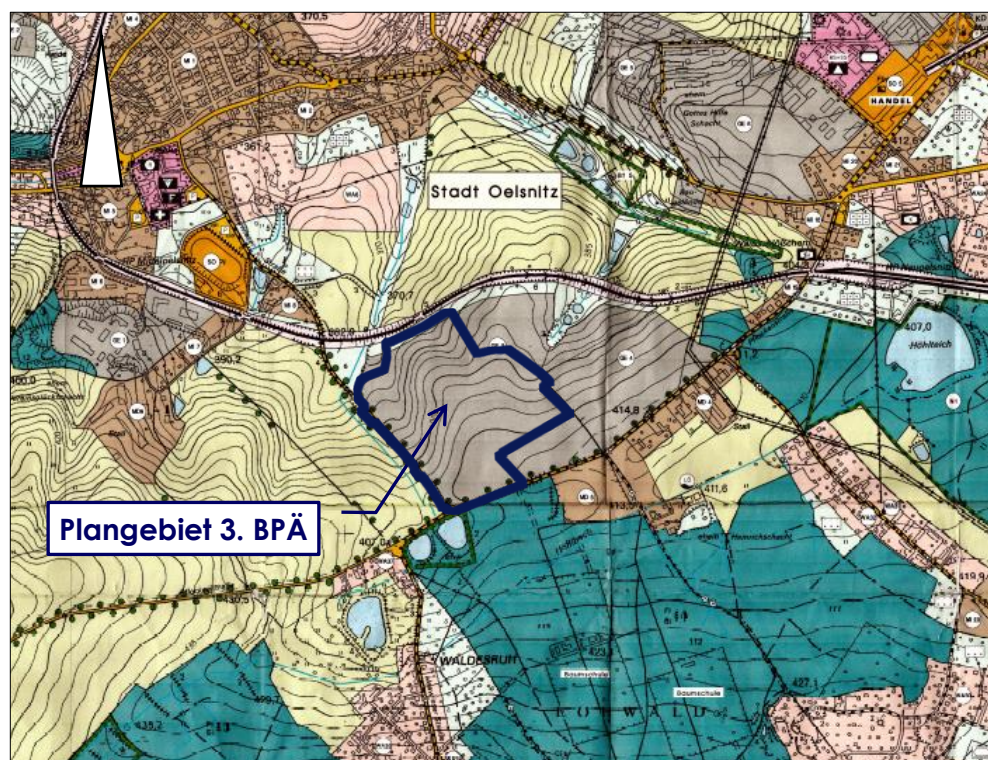


Abb. 34: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan 2002

Die jetzige Planung zur 3. Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte“ entspricht dem FNP-Vorentwurf vollumfänglich.

### 3.3 BESTEHENDES SATZUNGSRECHT, FACHPLANUNGEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte““ ist durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung mittels Abdruck in der „Freien Presse“ am 20.12.2016 in

der Fassung der 2. Änderung rechtskräftig geworden. Diese Satzung ist in der Anlage 1 dieser Begründung auszugsweise dokumentiert und in der Verwaltung einsehbar.

Im Bebauungsplanverfahren bzw. im Vollzug des Bebauungsplans sind kommunalen Satzungen, die Zweckverbandssatzung sowie jene zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung beachtlich.

Ein Landschaftsplan (LP) liegt nicht vor.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. vom Juli 2010 ist das Leitbild der Stadtentwicklung dargelegt. Die Stadt Lugau/Erzgeb. verfügt seit 2007 über ein Stadtentwicklungsprojekt Lugau (SEPL). Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe im gemeinsamen Gewerbegebiet Hoffeld ist in den Dokumenten verankert.

## **4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **4.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS**

„Geprägt von mittelständischen Unternehmen und einer breiten Branchenvielfalt hat Südwestsachsen seinen Platz in der deutschen Wirtschaftslandschaft nach dem gewaltigen Transformationsprozess in den 90er-Jahren gefunden. Die Region, insbesondere der Ballungsraum Chemnitz-Zwickau ist heute wieder der industrielle Motor Sachsens.“<sup>9</sup>

#### Bedarfsbegründung

Per 31.12.2018 lebten in Summe 19.635 Einwohner in Lugau/Erzgeb. und Oelsnitz/Erzgeb.. Beide Orte sind Auspendlerorte – per 30.06.2018 stehen nach der Zahl sozialversicherungs-pflichtig beschäftigter Arbeitnehmer insgesamt 4.817 Personen am Arbeitsort insgesamt 7.327 Personen am Wohnort gegenüber. Der Frauenanteil liegt jeweils bei rd. 47,5%.<sup>10</sup> Die Kompetenzen im traditionell starken produzierenden Gewerbe sollen vor Ort gehalten und entwickelt werden. Laut letztem Gewerbeflächenreport der Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH mit Stand 05/2017 <sup>11</sup> gibt es in Lugau/Erzgeb. keine Ansiedlungsflächen, in Oelsnitz/Erzgeb. waren am Standort „Unterer Deutschlandschacht“ noch 11% der Gesamtflächen frei (1,16 ha) und am Standort „Hoffeld inkl. Erweiterung“ noch 38% unbelegt (6,0 ha). Zwischenzeitlich stieg die Auslastung am Standort Hoffeld. Die Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH (WFS), Bertolt-

<sup>9</sup> Quelle: [https://www.chemnitz.ihk24.de/standortpolitik/Zahlen\\_und\\_Fakten/Personalma-nage/1911432](https://www.chemnitz.ihk24.de/standortpolitik/Zahlen_und_Fakten/Personalma-nage/1911432) [Aufruf 16.06.2020]

<sup>10</sup> Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de> [Aufruf 16.06.2020]

<sup>11</sup> Quelle: [http://www.wfe-erzgebirge.de/csdata/download/1/de/gewerbeflaechen-report\\_erzgebirgskreis\\_2017\\_2124.pdf](http://www.wfe-erzgebirge.de/csdata/download/1/de/gewerbeflaechen-report_erzgebirgskreis_2017_2124.pdf) [Aufruf 16.06.2020]

Brecht-Allee 22, 01309 Dresden gibt im KWIS-Web (Gewerbeflächendatenbank per 16.06.2020) für Lugau/Erzgeb. keine Flächen, in Oelsnitz/Erzgeb. bzw. Stollberg/Erzgeb. folgende Gebietsauslastungen an<sup>12</sup>:

Tab. 3: Auszug Gewerbeflächendatenbank Erzgebirgskreis (06/2020)

Name des Gewerbegebiets	Stadt	Nettobaufläche [m <sup>2</sup> ]	davon verfügbar [m <sup>2</sup> ]	größte Parzelle [m <sup>2</sup> ]
Hoffeld inkl. Erweiterung	Oelsnitz/Erzgeb.	158.600	40.000	-
Unterer Deutschlandschacht	Oelsnitz/Erzgeb.	107.395	11.629	4.929
„Am Stollberger Tor“	Stollberg/Erzgeb.	675.046	17.500	7.200

Die Stadt Oelsnitz/Erzgeb. recherchierte mit Stand Januar 2020 folgende Potenziale gewerblich nutzbarer / entwickelbarer Grundstücke:

Tab. 4: Flächenpotenziale in Oelsnitz/Erzgeb. (01/2020)

Fl.-Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
<b>a) innerstädtische Flächen</b>		
2004	3.361	Unterer Deutschlandschacht; Straßeninsel
2005	3.339	Unterer Deutschlandschacht
2007	2.253	Unterer Deutschlandschacht
2003	3.361	Unterer Deutschlandschacht
2001/2	4.929	Unterer Deutschlandschacht
1055/94	64.579	Teil des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet am Friedrich-Engels-Schacht“ (gelegen Turleyring und Dr.-Otto-Nuschke-Straße), welches nie über die Verfahrensstufe des Aufstellungsbeschlusses (vom 15.12.1993) hinaus kam und mit Stadtratsbeschluss vom 23.08.2018 beendet wurde. Eine Neuausweisung der Fläche des Flurstücks-Nr. 1055/94 als Gewerbefläche ist nicht zielführend, da unmittelbar Wohnbebauung an der Dr.-Otto-Nuschke-Straße und der Pflockenstraße vorhanden ist.
1066/1 1067/e 1067/f 1067/g	4.891 778 1.001 919	Gelegen an der Pflockenstraße in Neuoelsnitz. Hier entsteht derzeit durch einen privaten Investor ein Rossmann-Fachmarkt sowie ein weiterer Fachmarkt.
1108/4 1435/4	11.298 3.285	„Sommerschuhwiese“; innerstädtische Lage in Neuoelsnitz (lässt keine Gewerbenutzung zu; ist zur Ausweisung als Wohngebiet beabsichtigt)
<b>b) Flächen in Bebauungsplangebieten</b>		
T. v. 178/27	ca. 7.000	Teil des Bebauungsplanes „Mischgebiet an der Hartensteiner Straße“ (Am Wasserbett). Aufgrund der Nähe von Wohnbebauung im Mischgebiet ist Gewerbe nur in begrenztem Ausmaß möglich.

<sup>12</sup> Quelle: <https://immobilien.standort-sachsen.de/area/de/> [Aufruf 16.06.2020]

Fl.-Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Erläuterung
1944	14.169	freie Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Hoffeld“ → Vermarktung ist beabsichtigt.
1948/4	8.209	freie Gewerbefläche im Gewerbegebiet „Hoffeld“ → Vermarktung ist beabsichtigt.
1726/28 1726/29 1730/16 1730/41 1730/42 1730/43	insgesamt 43.935	freie Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Hoffeld“, derzeit finden konkrete Verkaufsverhandlungen mit einem Interessenten statt.

Erkennbar hat die proaktive Flächenvermarktung auch seit der Erstellung des BP-Vorentwurfs im Jahr 2018 zu weiteren Flächeninanspruchnahmen geführt, d. h. die Reserven reduzierten sich. Ferner ist zu konstatieren, dass Investoren konfliktarme Standorte mit späterem Entwicklungspotenzial präferieren. Daraus leitet sich der konkrete dringliche Bedarf ab, an der Planung zur Gewerbegebietserweiterung festzuhalten.

Das Bundesministerium für Verkehr (BMV) sprach im 1995 in Bonn herausgegebenen Titel „Verkehrliche Mindestanforderungen an die Regional- und Landesplanung in den neuen Bundesländern“ von einer Arbeitsplatzdichte im produzierenden Bereich von 30 – 100 Beschäftigten/ha. Erkennbar ist eine große Spreizung typisch, die Automatisierung und heutige Logistikanforderungen dürften seither zu einer eher geringen Dichte beigetragen haben. Raumberechnungen in strukturell vergleichbaren Planungsräumen zeigen im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts eine Abnahme der Beschäftigtendichte um rd. 1,5% jährlich<sup>13</sup>, sodass inzwischen eher die Untergrenze von 30 Besch./ha als künftige Planungskennziffer in Betracht zu ziehen ist. Dr. Schröter gibt 2017 als lehrender Raumplaner ferner als Erfahrungswert für Gewerbeflächen einen Nettobaulandbedarf von 225 m<sup>2</sup>/Beschäftigten<sup>14</sup> an. Das würde bei einer 6 ha großen Erweiterung mit günstigem 10%igem Erschließungsanlagenanteil ein geschätztes Potenzial von 240 Arbeitsplätzen bedeuten.

Der künftige Bedarf an gewerblichen Bauflächen kann nach Einschätzung der Zweckverbandsgemeinden mit der geplanten Erweiterungsfläche für die nächsten 10 Jahre befriedigt werden. Die mit dem FNP-Vorentwurf bereits vorabgestimmte gewerbliche Flächennutzung am Standort Gewerbegebiet Hoffeld soll nun planungsrechtlich konkret ausgeformt werden. Das geht nur im Wege eines 2stufigen Bauleitplanverfahrens mit integrierter Umweltprüfung.

<sup>13</sup> Quelle: [http://www.kuersten.de/fileadmin/user\\_upload/Planung/FNP/Begruendung/Begruendung\\_Teil\\_A.pdf](http://www.kuersten.de/fileadmin/user_upload/Planung/FNP/Begruendung/Begruendung_Teil_A.pdf) [Aufruf 02.07.2018]

<sup>14</sup> Quelle: <http://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm#Flächenbedarf> [Aufruf 02.07.2018]

#### 4.2 PLANUNGSAalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden.

Mit der Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans wird gleichfalls bestätigt, dass keine nach den Kriterien der Hochwassersicherheit, leichter Erschließbarkeit und immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeit geeigneten Alternativstandorte in den Zweckverbandsgemeinden zur Verfügung stehen, insbesondere auch nicht im unverplanten Innenbereich. Das vorrangige Auffüllen bzw. Verdichten im zulässigen Umfang in bereits mit Planungsrecht belegten Gewerbegebieten erfolgt im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements.

Bezüglich der Bebauungs- und Erschließungsstruktur wurde eine Erweiterungsvariante gewählt, die eine Neuanlage von Erschließungsstraßen nicht erfordert und maximale Freiheiten bei der Grundstücksteilung einräumt. Bereits zum Vorentwurfskonzept wurde untersucht, ob das Änderungsgebiet mit Blick auf das zu erwartende Emissionsverhalten in den Teilen südlich der Hoffeldstraße für eine Industriegebietsfestsetzung in Frage kommt. Das wurde bejaht und liegt der hier begründeten Vorzugslösung zugrunde.

#### 4.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Nutzung vorhandener und Schaffung neuer günstiger Erschließungsbedingungen für die Erweiterungsfläche;
- bedarfsgerechte Entwicklung von „Innen nach Außen“;
- Hauptaugenmerk liegt auf produzierendem Handwerk / Gewerbe d. h. keine Handels- oder Freizeiteinrichtungen;
- Begründung bauplanungsrechtlich zulässiger Nutzungen, die nicht in vorhandene Baugebiete integriert werden können;
- Berücksichtigung Hochwasserschutz durch ausreichende Regenrückhaltung;
- Plangebietszonierung nach Kriterien des Immissionsschutzes;
- städtebaulich vertretbare Offenheit des Satzungsplanes;
- Minimierung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt;
- Integration geeigneter grünordnerischer Festsetzungen zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes;
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

## TEIL II STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 1 PLANINHALT

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, nehmen insgesamt **17** Änderungsgegenstände, die teils für sich genommen, teils in ihrer Gesamtwirkung die Grundzüge der bisherigen Planung berühren, am Verfahren teil:

- [1]** Das Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Bezug auf die mit Stand der 2. Änderung auf dem Zeichnungsblatt Nr.1 ausgefertigte rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan. Die Ausfertigung der Satzung zur 3. Bebauungsplanänderung und -ergänzung erfolgt für deren Geltungsbereich auf Zeichnung Nr.2. Sämtliche zeichnerische Festsetzungen werden auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) getroffen. Die Erweiterungsfläche ist 6,683 ha groß.
- [2]** Erweiterung des bisher festgesetzten Gewerbegebiets nördlich der Hoffeldstraße unter näheren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, darunter eine Lärmemissionskontingentierung, im Gewerbegebiet **GE1**;
- [3]** Festsetzung von Industriegebieten **G11 – G14** unter näheren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, darunter eine Lärmemissionskontingentierung;
- [4]** Festsetzungen zur Bauweise, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten **GE** und **GE1** sowie in den Industriegebieten **G11 – G14**;
- [5]** Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke in den Industriegebieten **G13** und **G14**;
- [6]** Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen zur straßenseitigen Randeingrünung der Industriegebiete **G13** und **G14**;
- [7]** Festsetzung der vorhandenen Hoffeldstraße mit dem Einmündungsbereich in die Innere Neuwieser Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne Differenzierung in Fahrbahn, Parkplätze und Gehweg;
- [8]** Festsetzung öffentlicher Verkehrsgrünflächen in Verbindung mit dem Erhalt gepflanzter Straßenbäume, im Übrigen Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen, ausgenommen ein Pflanzstandort der Ausgleichsmaßnahmen von S 256-Ausbau;
- [9]** Festsetzung einer Zufahrtmöglichkeit von der Inneren Neuwieser Straße unter Querung des vorhandenen, dort festgesetzten gemeinsamen Rad- und Gehwegs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
- [10]** Kennzeichnung einer Bauvorbehaltszone nach § 24 Abs. 2 SächsStrG und einer

- mit dem Träger der Straßenbaulast der Pflockenstraße als Staatsstraße S 246 abgestimmten auf 14,3 m reduzierten Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG;
- [11]** Festsetzung öffentlicher Flächen für die stadtechnische Versorgung – Löschwasserbehälter und für die Abwasserbeseitigung – vorhandenes Regenklärbecken;
  - [12]** Erweiterung der Ausgleichsmaßnahmenfläche **A** unter Ausweitung der auf Zeichnung Nr. 1 festgesetzten Maßnahmebeschreibung auf Fläche **A1** – Feldhecke und Ergänzung einer Maßnahmefläche **A2** – Streuobstwiese;
  - [13]** Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
  - [14]** Zuordnungsfestsetzung für Flächen **A3** und **A4** zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs infolge der Änderungen und Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung;
  - [15]** Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
  - [16]** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen;
  - [17]** Aufnahme aktueller textlicher Hinweise für den Planvollzug;

Erkennbar ist das gesamte neue Festsetzungstableau zu begründen.

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Das bereits in der rechtskräftigen Satzung nördlich der Hoffeldstraße festgesetzte Gewerbegebiet **GE** wurde auf die Erweiterungsfläche nach Westen als **GE1** ausgedehnt:

(Zitatanfang § 8 BauNVO)

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
  - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - 3. Tankstellen
  - 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
  - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
  - 3. Vergnügungsstätten.

(Zitatende)

Südlich der Hoffeldstraße wurden ausnahmslos Industriegebiete **G11 – G14** festgesetzt.

(Zitatanfang § 9 BauNVO)

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und **öffentliche Betriebe**,
  2. **Tankstellen**.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
  2. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**. (Zitatende)

Eine Differenzierung / Zonierung erfolgt, wie gutachterlich empfohlen, nach dem Emissionsverhalten der Gebiete.

Durch einige Einschränkungen allgemein oder auch ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll der Flächenverbrauch vorzugsweise zugunsten des produzierenden Gewerbes gesteuert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. In den oben aufgeführten Zulässigkeiten sind vollständig ausgeschlossene Nutzungen **rot**, eingeschränkte Nutzungen **blau** umrandet. Bedingung für jedwede Einschränkung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die dafür gegeben werden kann. Die städtebaulichen Gründe werden nachfolgend im Einzelnen dargelegt:

[1] In den Industriegebieten **G11 – G14** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen und
- öffentliche Betriebe.

→ Den vorhandenen Kompetenzen vor allem im verarbeitenden Gewerbe sollen größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Gleichzeitig ist anerkannt, dass infolge der hohen Arbeitsteilung auch Spezialisten für Transporte und Lagerhaltung für eine kontinuierliche Produktion in der Region notwendig sind. Die Standorteignung für reine Logistikunternehmen sollte bezüglich der Erreichbarkeit der Autobahnen / Bundesfernstraßen bzw. Schnittstellen mit dem schienenengebundenen Güterverkehr im Vollzug des Bebauungsplans einzelfallbezogen geprüft werden. In



Deutschland besteht eine durchschnittliche Tankstellendichte von unter 2 je 10.000 Einwohner<sup>15</sup> und im hiesigen Verdichtungsraum besteht eine gute Erreichbarkeit. Mit Blick auf die Tendenz, dass Tankstellen zumeist nicht nur Kraftstoffe verkaufen, sondern auch einen Shop betreiben, soll in die gewachsene Handelsstruktur nicht eingegriffen werden. Mindestens 2 der drei nahe gelegenen Tankstellen (Bahnhofstr. 64, Dr.-Otto-Nuschke-Str. 12a und Oberwürschnitzer Str. 8 – 10) sind auch von Sattelzügen gut anfahrbar. Im Übrigen stehen im Bedarfsfall die festgesetzten Gewerbegebiete für Tankstellen durchaus zur Verfügung. Letzteres gilt auch für notwendige öffentliche Betriebe.

[2] In den Industriegebieten **GI1 – GI4** sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

→ Das produzierende Gewerbe soll nicht durch möglicherweise schutzbedürftige Nutzungen, die zumeist innerörtlich gut erreichbar und konfliktärmer fortgeführt oder entwickelt werden können, eingeschränkt werden. Für die benannten Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen in innerörtlichen Baustrukturen ausreichende Reserven, hilfsweise wären sie auch im Gewerbegebiet **GE1** zulässig.

[3] Im Gewerbegebiet **GE1** und in den Industriegebieten **GI1 – GI4** sind unzulässig:

- fotovoltaische Freiflächenanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

→ Die aufwändige Baurechtsbeschaffung und Erschließung soll aus städtebaulichen Gründen nicht durch Freiflächen-PVA genutzt werden, da ansonsten eine unzureichende Vorsorge für produzierendes Gewerbe zu befürchten wäre. Eine untergeordnete Nutzung von Nebenflächen für PVA bleibt zulässig, Dachanlagen sind es sowieso stets. Durch die Neuansiedlungen sollen der vorhandene verbrauchernahe Einzelhandel, vor allem auch der Handel im Stadtzentrum von Oelsnitz/Erzgeb. nicht gefährdet werden. Im Übrigen wird auch bei einer Gebietserweiterung nicht von einem gebietsintern entstehenden Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen ausgegangen. Temporäre Sondernutzungen, etwa Hausmessen, werden davon nicht berührt.

[4] Im Gewerbegebiet **GE1** können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen

<sup>15</sup> Quelle: <https://www.bft.de/application/files/7315/5015/5907/btmarkt11.pdf>  
17.06.2020]

[Aufruf

Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche verfügen.

→ Die klar definierte Ausnahme wird dem Fakt gerecht, dass Verkaufs- und Ausstellungsflächen zumeist unverzichtbarer Bestandteil von Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sind bzw. in die Produktentwicklung und -vermarktung auch größerer Unternehmen eingebunden sind. Dabei wird ein Maß von 200 m<sup>2</sup> als angemessene Obergrenze betrachtet, das sind etwa ein Viertel der Grenze, die bereits Großflächigkeit vermuten ließe.

[5] Im Gewerbegebiet **GE1** bzw. in den Industriegebieten **G11 – G14** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente **L<sub>EK</sub>** nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Baugebiet	Gesamtgröße der Flächenlärmquelle [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingente <b>L<sub>EK</sub></b> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		Tags (06:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
<b>GE1</b>	21.595	<b>60</b>	<b>45</b>
<b>G11</b>	23.432	<b>65</b>	<b>50</b>
<b>G12</b>	22.051	<b>65</b>	<b>50</b>
<b>G13</b>	24.910	<b>66</b>	<b>51</b>
<b>G14</b>	27.731	<b>67</b>	<b>52</b>

Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

→ Die Festsetzung basiert auf einer gutachterlichen Schallimmissionsprognose (SIP), deren gutachterliche Empfehlungen sicherstellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Orientierungs- und Richtwerte sicher eingehalten werden können. Das bereits zum Bebauungsplanvorentwurf vorgelegte Gutachten ist als Anlage 2 Bestandteil der Bebauungsplanbegründung. Für das Gewerbegebiet **GE1** wurde im Planteilwurf eine geringere Gesamtgröße der Flächenlärmquelle als im Vorentwurf festgesetzt, ohne die Emissionskontingente **L<sub>EK</sub>** in dB(A)/m<sup>2</sup> zu verringern. Dadurch entsteht eine vom Zweckverband beabsichtigte Reserve, zumal aus dem Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung im Beteiligungsverfahren die zwingende Einhaltung der Immissionsrichtwerte angemahnt wurde.

## 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Damit sich die Bauvorhaben gestalterisch (Orts- und Landschaftsbild) gut einfügen, sind Festsetzungen vorgesehen, die gleichzeitig auch eine hohe Nutzungsqualität (z. B. bezüglich Belüftung und Besonnung) befördern. Von den im Folgenden unterstrichenen Festsetzungsmöglichkeiten wurde im Bebauungsplan Gebrauch gemacht:

"Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

„Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Bei Festsetzung des Höchstmaßes für . . . die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. . . ." (§ 16 (3) BauNVO)

Dabei waren unter anderem die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in die Planungsentscheidung einzubeziehen. Die Intensität der Bodeninanspruchnahme lässt am ehesten per Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO regeln. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die Obergrenze liegt nach § 17 BauNVO bei einer **GRZ** von **0,8**. Da keine städtebaulichen Gründe für eine reduzierte GRZ erkennbar sind, wurde diese entsprechend festgesetzt, um eine sparsame Flächeninanspruchnahme zu befördern. Überschreitungen der GRZ sind, und das ist Festsetzungsbestandteil [1], unzulässig.

Die eigentliche Nutzungsdichte ergibt sich aus den nutzbaren umbauten Räumen. Die Geschosshöhe kann bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich ausfallen. Daher ist letztlich die oberirdische Baumasse nach den Außenmaßen der Gebäude für das Orts- und Landschaftsbild entscheidend. Weil die benötigten Grundflächen und Höhen einzelner Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte nicht bekannt sind, bietet sich die Festsetzung eines relativen Werts an. Dies ist die Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO, die angibt, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. „Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschos-

sen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.“ Nebenanlagen und in Abstandsflächen zulässige Anlagen bleiben unberücksichtigt. Als Obergrenze für die **BMZ** benennt § 17 BauNVO den Wert **10,0**, was unter vollständiger Auslastung der GRZ von 0,8 einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 12,5 m gleichkäme. Diese maximale Auslastung wurde für die Industriegebiete **GI1 – GI4** festgesetzt. Im der Stadtlage zugewandten Gewerbegebiet **GE1** hingegen wurde die **BMZ** auf **8,0** festgesetzt, entsprechend einem durchgängigen 10 m hohen virtuellen Baukörper. Ein solcher würde bereits durch mittelgroße Bäume (10 – 20 m Höhe) in der Randeingrünung vollständig in das Landschaftsbild eingebunden. Im Übrigen entspricht die reduzierte BMZ in etwa der bisherigen Regelung, wonach in den Gewerbegebieten maximal 3 Vollgeschosse zulässig waren.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind die tatsächlichen Gesamtgebäudehöhen wichtig, da bei unterschiedlicher Verteilung der zulässigen Gesamtbaumasse möglicherweise störende Einzelvorhaben zulässig wären. Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass z. B. die Lagerhaltung in automatisierten Hochregallagern eine effektive Baulandauslastung und kurze Wege in den technologischen Produktionsketten befördern können. Ausgeschlossen werden sollen dabei Hochhäuser im Sinne § 2 Abs. 4 Nr.1 SächsBO. Das führte zu einer Begrenzung der zulässigen Gesamthöhen auf 20 m in den Industriegebieten **GI1 – GI4** sowie auf 15,0 m im Gewerbegebiet **GE1**. Auch der geringere Wert gestattet vorhersehbar noch die Installation von Transport- und Hebetchnik, z. B. eine Kranbahn, in geschlossenen Hallenbauten. Diese Höchstgrenzen werden als noch landschaftsbildverträglich angesehen, zumal eine festgesetzte Randeingrünung mit Bäumen ähnliche Höhen erreichen kann. Für ausreichende Bestimmtheit der Höhenfestsetzung sorgt ein aus früheren Planungsphasen vorliegender und aktuell gehaltener Lage- und Höhenplan in Verbindung mit folgenden Festsetzungen:

[2] Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Gewerbegebiet **GE1** und in den Industriegebieten **GI1 – GI4** ist die durchschnittliche Geländehöhe in m im Höhenbezug der Plangrundlage (HN76) festgesetzt.

[3] Der obere Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gebäudehöhen **GH<sub>max</sub>** ist die äußere Dachhaut am First, bei Flachdächern der obere Wandabschluss einer die Dachhaut überragenden Attika.

[4] Die höchstzulässigen Gebäudehöhen dürfen von Fotovoltaikanlagen und untergeordneten Bauteilen, z. B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise um weniger als 1,4 m überschritten werden.

→ Dies wurde zur Vermeidung unbilliger Härten aber auch zur Förderung der alternativen Energiegewinnung als Beitrag zum Klimaschutz festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Geschossdefinition nach SächsBO – die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses wird vermieden.

[5] Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Gewerbegebiet **GE1** und in den Industriegebieten **G11 – G14** bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

→ Angesichts der Höhenlage des Plangebiets zwischen 383 – 411 m ü. NHN und prinzipiell sehr großer möglicher Bebauungszusammenhänge auf dem durchschnittlich 6,7% nach NNW zunehmend abfallenden Gelände sind die Null-Höhen der einzelnen Bauvorhaben sorgfältig festzulegen, möglichst unter Erdmassenausgleich von Abgrabungen und Aufschüttungen. Bestandteil der Beteiligungsunterlage ist eine 3D-Visualisierung, die aufzeigt, dass von allen maßgeblichen Betrachterstandorten aus ein Einfügen in das Landschaftsbild dank der Höhenbegrenzungen erreicht werden kann. In der Anlage 4 sind dazu ein Link auf die Sichtfeldanalyse mit 3D-Visualisierung größtmöglicher späterer Baukörper und ausgewählte Schnappschüsse enthalten.

Bei Abgrabungen bis in felsigen Untergrund und bei hohen Aufschüttungen mit zusätzlich erforderlichen Bermen sinkt der Anteil tatsächlich gewerblich nutzbarer Flächen, die Kosten steigen jedoch. Auch wenn in der von Halden geprägten ehemaligen Bergbauregion die Landschaft in großem Stil umgeformt wurde, soll dies nun bei der Gewerbegebietsentwicklung vermieden werden. Im Zusammenhang mit der getroffenen Festsetzung zu den maximalen Gebäudehöhen sinkt diese bei Aufschüttungen proportional.

### 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE UND FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 BauNVO)

Eine städtebaulich motivierte Raumkantenausbildung ergibt sich durch die Baugrenzen im Abstand von in der Regel 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Ver- und Entsorgungsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen. Entlang der Staatstraße S 246 folgt die festgesetzte Baugrenze gleichzeitig der (auf 14,3 m reduziert abgestimmten) Bauverbotszone.

Soweit auf den künftigen Baugrundstücken private Grünflächen festgesetzt sind, hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 4,0 m zu diesen ein. Das soll die Umfahrungsmöglichkeit der Gewerbebauten, z. B. zum Anleitern durch Feuerwehrfahrzeuge, sichern. Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze sieht der Bebauungsplan nicht in seinen Festsetzungen vor.

Als bauordnungsrechtliche Abstandsfläche genügt gem. § 6 Abs. 5 S. 2 SächsBO in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m – das wird auch mit dem Bebauungsplan erfüllt. Hinzu kommt, dass Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

[1] In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

[2] Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in den Industriegebieten **G11 – G14** unzulässig, im Gewerbegebiet **GE1** sind sie nur ebenerdig und nur bis zu einer Tiefe von maximal 40 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

→ Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, wie z. B. Geräteschuppen sollen nicht als hochbauliche Anlagen die schmalen Streifen nicht überbaubarer Grundstücksflächen verstellen. Ebenerdige offene Stellplätze hingegen sind überall zulässig. Im Westen des Gewerbegebiets **GE1** war im Planentwurf ein nicht hochbaulich zu nutzender Gebietsteil zur Nutzung als Neben- oder Gemeinschaftsanlage für Stellplätze oder Lagerfläche zeichnerisch festgesetzt. Zur Vermeidung von Unbestimmtheit der zeichnerischen Festsetzung wurde diese gestrichen und die oben stehende textliche Formulierung im Zuge der Abwägungsentscheidung getroffen. Freilagerflächen, die dem Hauptzweck der baulichen Anlagen dienen, sind als Nebenanlagen eindeutig zulässig. Die Begrenzung der Tiefe dient dem Schutz rückwärtiger Grundstücksteile vor intensiver Nutzung außerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen.

[3] Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, innerhalb der zeichnerisch dargestellten reduzierten Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG jedoch nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

→ Unter der Bedingung, dass dem andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, kann so z. B. ein Trafo jederzeit an einer von der öffentlichen Verkehrsfläche gut er-

reichbaren Stelle eingeordnet werden, wenn aufgrund der konkreten Versorgungsanfrage ein solcher eingeordnet werden muss. Innerhalb der auf 14,3 m reduzierten Bauverbotszone wären bauliche Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur allerdings nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Straßenbaulastträgers der § 246, Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV), zulässig.

[4] In den Baugebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.

→ Theoretisch mögliche Gesamtausdehnungen liegen bei kompletter Auslastung der überbaubaren Grundstücksflächen deutlich über 50 m. Wahrscheinlich sind dabei Ausdehnungen bis zu 150 m, weshalb die Regelung z. B. für technologische Fertigungslinien zweckmäßig ist. Die Einhaltung der Grenzabstände nach SächsBO gilt dabei unverändert.

Festsetzungen zur Stellung der Baukörper werden gegenwärtig städtebaulich nicht für erforderlich gehalten, da sich eine vorzugsweise hangparallele Gebäudeeinordnung schon aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus anbietet. Gleichzeitig sollen großflächige Bebauungen nicht ausgeschlossen. Die Offenheit könnte ggf. auch das solare Bauen erleichtern.

#### 1.4 MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

[1] In den Industriegebieten **GI3** und **GI4** ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1,5 ha festgesetzt.

→ Diese beiden Industriegebiete liegen im Erweiterungsgebiet, sind zusammen weniger als 6,0 ha groß und unterscheiden sich nur durch unterschiedliche Lärmemissionskontingente. Damit das derzeitige Ackerland nicht für kleinteilige Ansiedlungen verbraucht wird, erfolgte für diese Gebiete eine bauplanungsrechtliche Vorgabe zur Mindestgröße der Baugrundstücke. Die hier als angemessen eingeschätzte Untergrenze entspricht der Hälfte der Ansiedlungsgröße, welche die Regionalplanung als Untergrenze für Vorhaben innerhalb regionaler Vorsorgestandorte für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ansieht. Damit wird deutlich, dass der zu begründende Bebauungsplan eine Lücke in den Ansiedlungsangeboten der Region füllt.

#### 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die äußere verkehrliche Erschließung des Satzungsgebiets erfolgt vorzugsweise in Richtung Süden vorrangig über die Innere Neuwieser Straße und die Pflockenstraße (S 246), welche in die Kreisstraße K 8851 als Autobahnanbindung zur BAB 72 einmündet (Ast

Stollberg-West in insgesamt rd. 3,5 km Entfernung unter Querung des Würschnitztals). Die im Plangebiet abknickende Hoffeldstraße als vorhandene innere Erschließung ist je einmal an die Innere Neuwieser Straße und die Pflockenstraße angebunden. Dadurch sind alle Baugebiete prinzipiell erschließbar. Ergänzend dient die Chodover Straße als Stickerschließung im Änderungsgebiet.

An die äußere Verkehrserschließung soll nur 1 neue Einfahrt anschließen, um die mindestens 1,5 ha großen Baugrundstücke zu erschließen. Die Einmündung an der Inneren Neuwieser Straße entspricht geometrisch den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Querschnitten für Zufahrten. An der Inneren Neuwieser Straße ist eine durch Landwirtschaftsfahrzeuge nutzbare Überfahrt bereits an der festgesetzten Stelle hergestellt. Diese soll künftig als Zufahrt zu maximal 2 Gewerbegrundstücken ertüchtigt werden.



Abb. 35: vorhandene Zufahrt

Alle im Geltungsbereich gelegenen Erschließungsstraßen sind fachgerecht projektiert, inzwischen gebaut und als Straßenverkehrsflächengrundstücke festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht mehr Satzungsbestandteil. Als in der Detailplanung bei geringen Anpassungen anzuwendende Richtlinien stehen die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 2006 zur Verfügung. Hingewiesen wird darauf, dass die Vergabe von Fördermitteln an den Nachweis der Einhaltung weiterer Vorgaben gebunden sein kann. Eine Notwendigkeit, die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einmündungen in die Pflockenstraße (§ 246) oder Innere Neuwieser Straße (kommunale Straße außerorts) auf Grundlage des aktuellen Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS 2015 unter Berücksichtigung der neu hinzu kommenden Quell- und Zielverkehre auf Eignung zu überprüfen, wird nicht gesehen, da die sich ansiedelnden Unternehmen noch nicht bekannt sind. Der vorhandene Fuß- und Radweg wurde im Bereich der Querungsstelle für die hinzukommende Einfahrt planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Ferner wurde die durchgehende einseitige Straßenbaumallee südlich der Hoffeldstraße nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsgrün festgesetzt.



## 1.6 FLÄCHEN UND ANLAGEN FÜR DIE STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Im Plangebiet ist eine öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Dabei handelt es sich um das bereits vorhandene 175 m<sup>2</sup> große Regenklärbecken (RKB) nördlich der Einmündung der Hoffeldstraße in die Innere Neuwieser Straße.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte nach Aussage des beauftragten Ingenieurbüros Ehrler vom Juli 2019 bereits im Jahr 2009 eine Bemessung der jetzt vorhandenen Regenrückhalteanlagen unter Berücksichtigung des Erweiterungsgebiets mit einem angemessenen Abflussbeiwert ( $\varphi=0,5$ ). Daher entfällt die Notwendigkeit der Errichtung und entsprechender Platzreservierung für ein im Vorentwurf noch im Satzungsgebiet festgesetztes Regenrückhaltebecken. An der Stelle wurde nun nur noch eine 1.327 m<sup>2</sup> große Fläche für eine Versorgungsanlage gem. §9 (1) Nr. 12 BauGB zur Löschwasserbereitstellung eingeordnet.

Gemäß Punkt. 5.1 der Muster-Industriebaurichtlinie (MIndBauRL) sind bei Produktionsabschnittsflächen von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> Löschwassermengen von mind. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten, das wären in Summe 384 m<sup>3</sup> Löschwasser. In der Annahme, dass ein Teil des Löschwassers aus dem Trinkwassernetz des RZV entnommen werden kann, sollen nach Einschätzung durch den Zweckverband mind. 300 m<sup>3</sup> Löschwasser vorgehalten werden. Es gilt ein 300-m-Radius zum Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung. Dieses Konzept wurde in der Stellungnahme des Landratsamts – SG Brandschutz vom 19.02.2019 unter Verweis auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW Seite 6 Tabelle bestätigt. Die in der LRA-Stellungnahme vom 01.10.2020 zum Planentwurf geforderte Abstimmung eines Löschwasserplans mit der Brandschutzbehörde wird für den Vollzug des Bebauungsplans zugesichert. Nach Übernahme der bereits hergestellten TW-Leitung in der Hoffeldstraße durch den Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Lugau-Glauchau (RZV) soll eine Hydrantenmessung den derzeit rechnerisch vorhersehbar aus dem TW-Netz zu sichernden Löschwasseranteil bestätigen. Gelingt dies nicht, ist das Speichervolumen des geplanten Löschwasserbehälters entsprechend größer als bisher angenommen zu dimensionieren.

Für alle bekannten, in ihrem Bestand geschützten, Versorgungsanlagen und -leitungen gelten die Schutzstreifen und Sicherungspflichten entsprechend dem jeweiligen technischen Regelwerk. Näheres ist durch die spätere Erschließungsplanung abzustimmen. Geh-, Fahr und Leitungsrechte werden gesondert begründet.

## 1.7 GRÜNFLÄCHEN

Im Satzungsgebiet wurden als öffentliche Grünflächen die bereits bisher festgesetzten Grünanlagen nördlich der Hoffeldstraße vor dem Sportplatzgelände übernommen, es handelt sich hier der Zweckbestimmung nach um kleine Grünanlagen der Randeingrünung zur gestalterischen Aufwertung. Ferner wurde die nördliche Ausgleichspflanzfläche **A1** in das jetzige Erweiterungsgebiet mit einer Mindestbreite von 15,0 m in südwestliche Richtung mit 3.429 m<sup>2</sup> Flächengröße fortgeführt und angrenzend um eine 5.671 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche **A2** zur Anlage einer Streuobstwiese ergänzt. Letzteres erfolgte gegenüber dem Vorentwurfsstand zulasten der Gewerbegebietsfestsetzung. Das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1730/25 grenzt nordwestlich außerhalb des Plangebiets an.

Die bisherigen Grünflächenfestsetzungen im Westen des Änderungsgebiets, ehemals als Gewerbegebietsrandeingrünung zum freien Landschaftsraum in Böschungsbereichen vorgesehen, und entlang der Hoffeldstraße sind entfallen, wobei die durchgehende einseitige Straßenbaumallee südlich der Hoffeldstraße nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsgrün festgesetzt wurde.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist der 3,0 m breite Pflanzstreifen im vorhandenen Böschungsbereich entlang der Inneren Neuwieser Straße. Hier soll, abweichend von der Vorentwurfsplanung, eine regelmäßige Baumallee angelegt werden, wodurch der vorhandene Fuß- und Radweg künftig beidseitig von Bäumen besäumt sein wird.

An letztgenannten Streifen sowie entlang der Pflockenstraße schließen sich 2,0 m breite private Grünflächen der Randeingrünung an. Entlang der Inneren Neuwieser Straße sind zur Eingrünung der Industriegebiete **GI3** und **GI4** Sträucher vorgesehen. Damit ist zumindest im belaubten Zustand in Augenhöhe eines Fußgängers oder Radfahrers ein gute optische Abschirmung zu erreichen. Entlang der Pflockenstraße hängt die Zulässigkeit von Gehölzpflanzungen von der konkreten Lage eines Mittelspannungskabels der MITNETZ STROM GmbH sowie einer Telekommunikationsleitung der enviaTEL ab, weshalb hier keine Gehölzpflanzungen als Deckfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgeschrieben wurden. Ein Blühstreifen oder Stauden bieten sich jedoch auch hier zur Randeingrünung an, weshalb an der Grünflächenfestsetzung für diese 318,3 m<sup>2</sup> große Teilfläche festgehalten wurde.

## 1.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Prinzipiell besteht das Ziel, den Umfang grundbuchmäßig zu sichernder Rechte möglichst gering zu halten.

[1] Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck gesicherten Raum zu verlegen.

Im Zusammenhang mit bereits am westlichen Rand des Änderungsgebiets sowie südlich der Hoffeldstraße vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen sind folgende Rechte textlich festgesetzt und im Vollzug des Bebauungsplans zu sichern:

[2] Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD), bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Anlagen und Leitungen zur Gebietsentwässerung, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung entsprechend den Planeinschriften festgesetzt für:

**L<sub>AW</sub>** Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) und

**L<sub>RW</sub>** Regenwasser.

Eine Überbauung, Geländeänderung und Bepflanzung der mit Leitungsrechten ausgestatteten Flächen ist nur mit Zustimmung des Rechteinhabers zulässig.

Aufgrund der bisherigen Lage in öffentlich festgesetzten Grundstücken waren keine expliziten Leitungsrechte notwendig. Der Vollzug der Festsetzung ist auszusetzen, solange die zu belastenden Grundstücksteile nicht an Privat veräußert werden. Falls Investoren aber aus dem Änderungsgebiet heraus bis in das Erweiterungsgebiet hinein komplexe Bauvorhaben planen, greift die Festsetzung, und zwar in Verbindung mit der Einhaltung notwendiger Schutzabstände oder besonderer Sicherungsmaßnahmen bei einer Nutzung z. B. für werksinterne Zufahrten und Stellplätze. Auf jeden Fall sind dazu Abstimmungen mit dem WAD erforderlich.

## 1.9 IMMISSIONSSCHUTZ

In der bisher rechtskräftigen Bebauungsplansatzung gibt es keine speziellen vor Immissionen schützenden Regelungen (vgl. Anlage 1). Das heißt, bei Einzelvorhaben geht es vorrangig um die Einhaltung von Lärm-Immissionsrichtwerten im Gewerbegebiet selber (tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm). Derzeit bestehen keine offensichtlichen Nutzungskonflikte.

Da aktuelle gesetzliche Vorgaben im jetzigen BP-Verfahren dem Stand der Technik folgend umgesetzt werden müssen, wurde eine unter Pkt. II. 1.1 – Art der baulichen Nutzung begründete Lärmemissionskontingentierung in die Satzung aufgenommen. Mit der möglichen Intensivierung bereits vorhandener Nutzungen und der erheblichen Ausweitung emittierender Flächen steigt der Ordnungsbedarf sowohl für die noch

nicht bebauten Gewerbegebietsteile, als auch für die Industriegebiete. Das Satzungsverfahren kann die städtebauliche Ordnung diesbezüglich langfristig sichern.

#### 1.10 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Frage des Umgangs mit anfallendem Regenwasser spielt angesichts der Herausforderungen des Klimawandels eine zunehmende Rolle, zumal mehrere Unterlieger des Plangebietes im Falle eines Versagens vor hochwasserschützender Maßnahmen planbetroffen wären. Daher sind Maßnahmen zur Minimierung oberflächigen Regenwasserabflusses und eine fachgerechte Regenwasserentsorgung vorgesehen:

[1] Gehwege, Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

→ Begründete Einzelfälle könnten darin bestehen, dass ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich wird.

[2] Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

→ Eine Verlagerung des Nachweises auf das dem Bebauungsplan nachgeordnete Verfahren ist prinzipiell zulässig. Im Bebauungsplanverfahren selber muss nur sichergestellt werden, dass eine regelkonforme Regenwasserentsorgung möglich ist. Das ist hier mit der wasserrechtlich genehmigten Planung der Abwasseranlagen (Stand 2009) prinzipiell gegeben. Ändern sich jedoch die sachlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen im Laufe der Rechtskraft des Bebauungsplans, sind entsprechende Nachweise neu zu erbringen.

Hingewiesen wird darauf, dass die gesetzlichen Vorgaben (WHG und SächsWG) stets die vorrangige Prüfung der Vor-Ort-Versickerungsmöglichkeiten vorsehen.

Entsprechend dem Maßnahmenkonzept der artenschutzrechtlichen Risikoeinschätzung (Anlage 3) wurden folgende Artenschutzmaßnahmen in den Festsetzungskatalog aufgenommen:

[3] Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen. Ausnahmsweise sind Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.

→ Die Frage von Gehölzbeseitigungen stellt sich vorhersehbar nicht. Sollten dennoch einzelne Straßenbäume oder randlich später noch entstehender Spontanaufwuchs von Gehölzen zu beseitigen sein, gelten auch hier die Eingriffsverbote nach BNatSchG und SächsNatSchG unabhängig vom Satzungsrecht.

[4] Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesogeochore „Hohenstein-Ernstthaler Löbhügelland“) innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung zwei mindestens 20 m<sup>2</sup> große Lerchenfenster (max. Dichte 1 Stk./ 0,5 ha) anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen, Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Der Vorhabenträger (Zweckverband Gewerbegebiet Hoffeld) sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag vor einer Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.

→ Damit werden potenzielle Feldlerchenfortpflanzungshabitate bei tatsächlicher Flächeninanspruchnahme, die beiden Industriegebiete **G13** und **G14** sind zusammengekommen 5,26 ha groß, ersetzt. Für die vertragliche Bindung bietet sich an, einen großen, leistungsfähigen Agrarbetrieb mit ausreichend Eigentums- und Pachtflächen im naturräumlichen Umfeld ins Benehmen zu setzen. Für den Ertragsausfall könnten Entschädigungen fällig werden, was jedoch nach Angaben des Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e. V. vertretbare Ausmaße annimmt. „Bei zwei Fenstern mit zusammen 40 m<sup>2</sup>/ ha kann auf 0,4% der Fläche nicht geerntet werden. Der Ernteverlust beträgt dann ca. 2,50 bis 4 Euro pro Hektar.“<sup>16</sup> Dieser Quelle ist auch die Maßnahmebeschreibung entlehnt und an die konkrete Fallkonstellation angepasst.

#### 1.11 FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT / ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Mit dem Vorentwurf wurden der erforderliche Umfang des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs sowie in Frage kommende Kompensationsmaßnahmen vorabgestimmt. Im Planentwurf erfolgte eine weitere Qualifizierung für konkret verfügbare Maß-

<sup>16</sup> Quelle: <https://praxistipps.lbv.de/praxistipps/hilfe-fuer-die-feldlerche.html> [Aufruf 16.06.2020]

nahmeflächen, darunter eine Entsiegelungsmaßnahme, die einen naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich im Rahmen des Bebauungsplans sicherstellen. Dabei wurden 2 Maßnahmeflächen (**A1** und **A2**) im Geltungsbereich festgesetzt und 2 Maßnahmeflächen (**A3** und **A4**) außerhalb des Geltungsbereichs dem Bebauungsplan zugeordnet.

[1] Für die Fläche der Ausgleichsmaßnahme **A1** ist die Anlage einer Feldhecke festgesetzt. Sie dient einer 2.413 m<sup>2</sup> großen Erweiterung der auf Zeichnung Nr. 1 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmefläche **A**.

[2] Für die Fläche der Ausgleichsmaßnahme **A2** ist die Anlage einer Streuobstwiese (6.682 m<sup>2</sup>) mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:

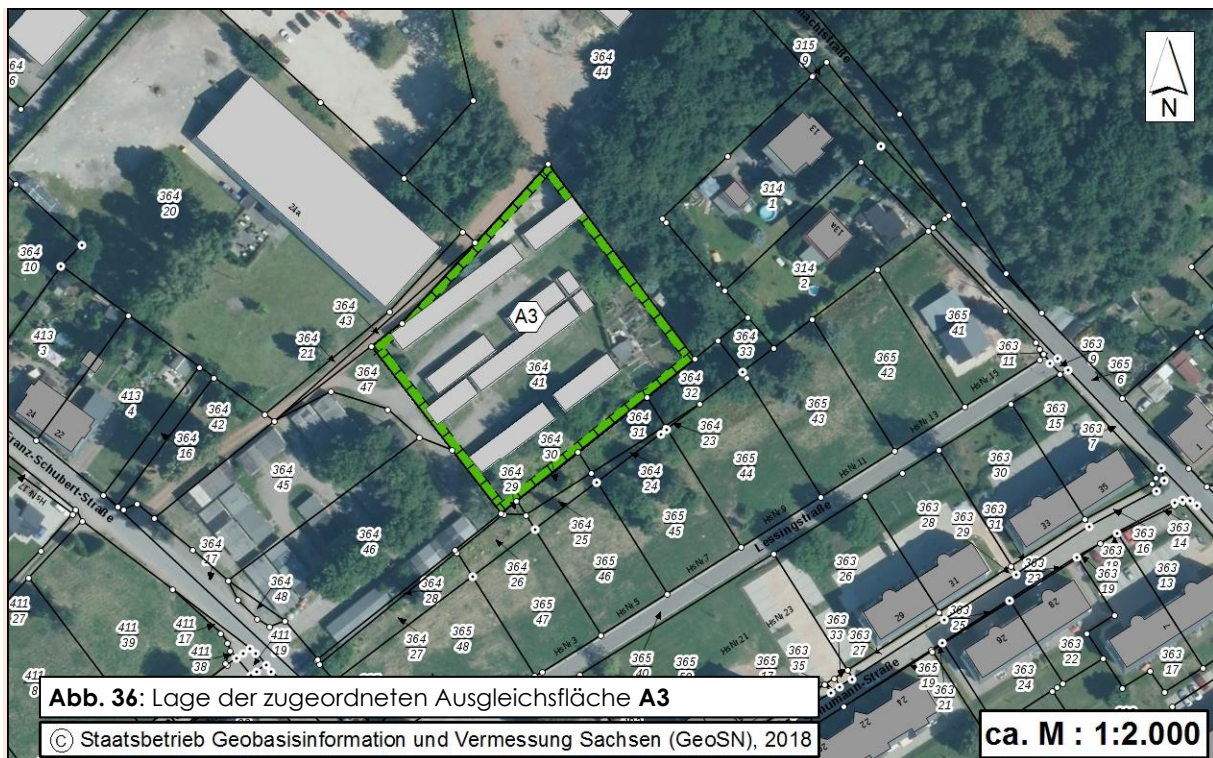
- Anpflanzung eines standortheimischen Obstbaums (Hochstamm) je angefangene 150 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche
- Pflanzschema: Pflanzabstand in Reihen 6 – 10 m
- Entwicklungspflege: Verbisschutz und Erziehungsschnitt bis zum 7. Jahr
- Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (durch Ansaat / Nachsaat standortgerechten Saatguts)
- Dauerhafte Pflege: 1 – 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts, alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd
- keine Düngung und Pestizideinsatz.

[3] Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

Maßnahmefläche **A3** – Rückbau Garagenstandort Friedensschachtstraße

Flurstück Fl.-Nr. 364/41 Gem. Oelsnitz

Größe Maßnahmefläche: 3.917 m<sup>2</sup>



**Abb. 36:** Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche **A3**

© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2018

ca. M : 1:2.000

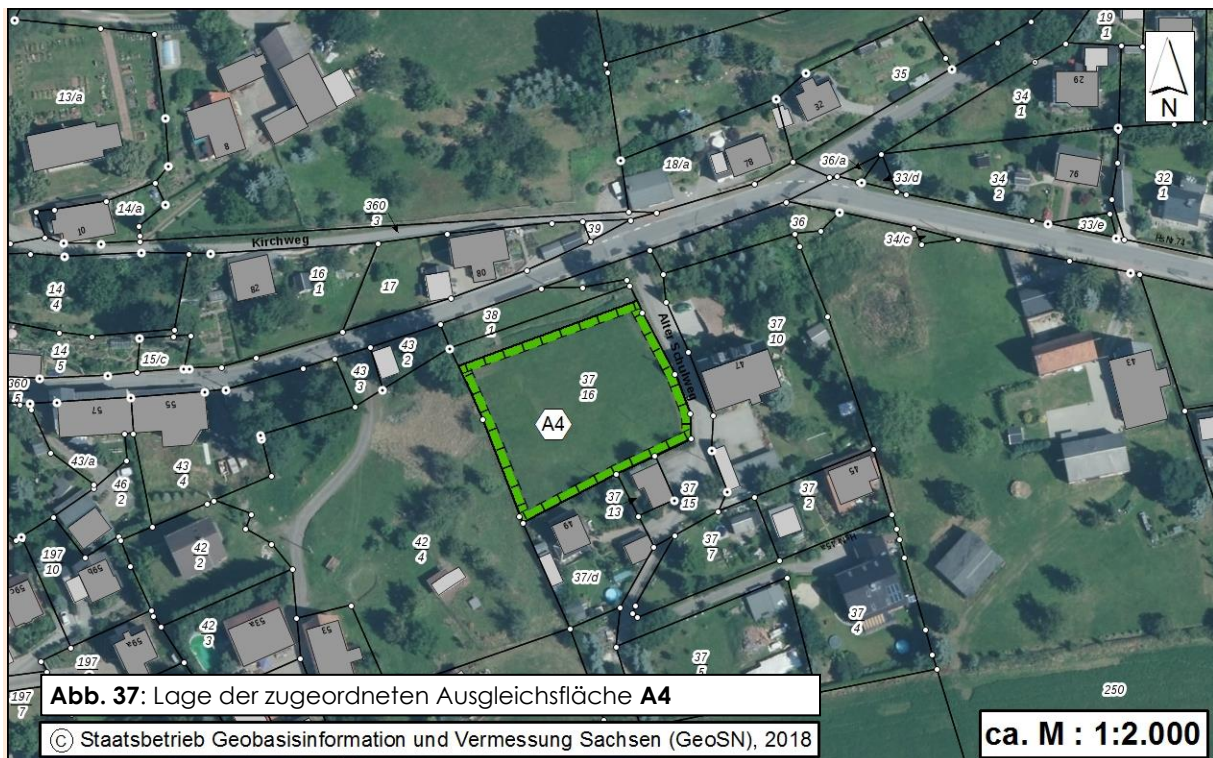
Maßnahmebeschreibung:

- Abbruch mit Tiefenenttrümmerung und Beräumung des Geländes des ehemaligen Garagenstandorts und einer Erholungsgartenbebauung
- Verfüllung der Baugruben, Verdichtung und Herstellung Geländeregulierung
- Renaturierung durch Herstellung einer vegetationsfähigen Mutterbodenschicht mind. 0,2 m
- Belassen eines 10,0 m breiten Sukzessionsstreifens entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und Ergänzung von Initialpflanzung standortheimischer Gehölze im Pflanzabstand von 8 m bei einem Baumanteil von mind. 50%
- Im Übrigen ist die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend Maßnahmebeschreibung der Ausgleichsmaßnahme **A2** festgesetzt, beim Pflanzen sind die in Breite und Tiefe doppelt so groß wie der Wurzelballen ausgehobenen Pflanzgruben mit Mutterboden zu füllen.

Maßnahmefläche **A4** – Anlage einer Streuobstwiese

Teile von Flurstück Fl.-Nr. 37/16 Gem. Kirchberg

Größe Maßnahmefläche: 2.162 m<sup>2</sup>



Maßnahmebeschreibung:

- vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Im Übrigen ist die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend Maßnahmebeschreibung der Ausgleichsmaßnahme **A2** festgesetzt.

[4] Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.

Die maßgebliche Bilanzierung hierzu ist im Teil III – Umweltbericht enthalten. Auf die Kompensationsflächen zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich bestehen dank kommunalem Eigentum sichere Zugriffsmöglichkeiten. Der Nachweis soll dem Genehmigungsantrag beigefügt werden.

### 1.12 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Bei der Integration der grünordnerischen Belange wurde auf die unterschiedlichen Funktionen der begrüneten Flächen eingegangen. Über die allgemeine Begrüpfungspflicht nach SächsBO hinausgehend soll zeichnerisch für eine städtebaulich angemessene Randeingrünung des Vorhabens gesorgt werden. Dazu wurden ein 3,0 m breiter öffentlicher Baumpflanzstreifen entlang der Inneren Neuwieser Straße sowie ein privater Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze mit 2,0 m Breite festgesetzt. Die Pflanzstreifen sichern ein in Höhe des Fußgänger-



gerauges angemessenes Begleitgrün, ein vollständiges „Verstecken“ der in den Industriegebieten gelegenen bis zu 20 m Höhe zulässigen baulichen Anlagen kann und soll damit nicht erreicht werden.

Auch die Feldhecke (Ausgleichsfläche **A1**) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie die Streuobstwiese (Ausgleichsfläche **A2**) sind städtebaulich wirksam.

Entlang der Hoffeldstraße ist der Erhalt vorhandener Baumpflanzungen vorgesehen, daher zeichnerisch festgesetzt. An der Chodover Straße im Änderungsgebiet entfielen die bisher im öffentlichen Raum festgesetzten und nicht realisierten 7 Einzelbaumpflanzstandorte ersatzlos. Ein erheblicher Verlust an städtebaulicher Qualität wird mit Blick auf die sonstigen Regelungen zur Begrünung nicht erwartet. Im Zuge der Abwägung neu hinzugekommen ist eine Einzelbaumpflanzung auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1726/10 der Gemarkung Oelsnitz. Sie liegt gemäß KoKaNat als einziger Pflanzstandort der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen vom Ausbau der Staatsstraße S 256 im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung. Die städtebauliche Eignung ist auch aus Sicht des Bebauungsplans nicht anzuzweifeln.

Teil B – Text regelt im Detail Folgendes:

[1] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ① zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubbäume im Pflanzabstand von max. 12,0 m alleeartig anzupflanzen.

→ Damit wird der Fuß- und Radweg beidseitig von Bäumen begleitet, was im Sommer eine angenehme Verschattung des Weges sichert.

[2] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ② zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anpflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen.

→ Damit werden zumindest im Sommer die Betriebsflächen in Augenhöhe optisch abgeschirmt.

[3] Auf den privaten Baugrundstücken ist je 8 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen.

→ Die Bezugsgröße (zumeist im Freien befindlicher ebenerdiger) Stellplätze ist gut geeignet, Flächen abwechslungsreich zu gliedern. 8 Mitarbeiter-Pkw-Stellplätze einschließlich Zufahrtsanteil entsprechen einer Fläche von rd. 160 m<sup>2</sup>. Laubbäume können

das Zehnfache der Fläche die sie einnehmen durch ihre Blätter zur Photosynthese nutzen, was der CO<sub>2</sub>-Aufnahme und Sauerstoffherzeugung dient. Bäume verbessern mit ihren Blättern ferner die Luftqualität, indem sie Feinstaub oder andere für den Menschen gefährliche Stoffe aus der Luft filtern, und dienen als Windschutz und Schattenspender. Die Mindestbegrünung dürfte problemlos zu erreichen sein, da bei einem 15.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück das Anpflanzen von 15 Bäumen zumutbar ist. Die in der Ursatzung angegebene generelle Mindestpflanzdichte von 1 Baum je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird für Gewerbe- und Industriegebiete als zu dicht empfunden, zumal ein Großbaumanteil von 50 % vorgeschrieben war. Viele Großbäume bilden Kronen von rd. 20 m Breite aus – unterstellt man eine identische Wurzelausdehnung, wird eine Fläche von 314 m<sup>2</sup> berührt, die über eine viel kleinere Baumscheibe versorgt werden muss. Empfohlen wird generell eine Mischung aus groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen.

[4] Über 150 m<sup>2</sup> große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen vertikal zu begrünen.

→ Die für Mikroklima und ein jahreszeitlich abwechslungsreiches Landschaftsbild günstige Fassadenbegrünung soll befördert werden. Die Pflanzliste enthält eine geeignete Auswahl.

[5] An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAS 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

→ Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

[6] Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

→ Die dauerhafte Versorgung der Pflanzen kann so am ehesten sichergestellt werden. Vitale Bäume sind das Ziel der Begrünung.

[7] Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Vegetationsperiode nach Baufortschritt Zug um Zug auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

→ Diese Regelung schafft den Bauherren Klarheit und ermöglicht eine Kontrolle der Zielerreichung. Hingewiesen wird auf das Regelwerk „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV – Baumpflege) in der jeweils aktuellen Fassung.

[8] Für Anpflanzungen sind die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Zeichnung Nr. 1 festgesetzt.

→ Standortheimische Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen. Gleichzeitig werden dekorative Züchtungen zur gebäudenahen Grundstücks- bzw. zur Straßenbegrünung nicht explizit ausgeschlossen. Die Artenlisten gemäß der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung, Anlage 1, entsprechen den jeweiligen Anforderungen bezüglich Standortgerechtigkeit, gewünschter Wuchsendhöhe und Robustheit. Die einheimischen Arten gewährleisten dabei eine Integration des Vorhabens in das Ortsbild sowie Natur und Landschaft. Die Artenlisten der Ursatzung sind damit Teil der Festsetzungen unter Pkt. I. 8. bezüglich das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Die Pflanzliste trägt als Positivliste im öffentlichen Raum rechtlich verbindlichen, ansonsten empfehlenden Charakter, d. h. sie wird durch diese Satzung bei privaten Anpflanzungen nicht einklagbar. Dennoch ist schon allein die Teilnahme am Verfahren Bestandteil des innergemeindlichen Willensbildungsprozesses. Ferner kann ein Abweichen von der Liste einen erhöhten Kompensationsbedarf im Einzelfall nach sich ziehen. Für zulässige Gründächer werden keine Vorgaben gemacht.

Hingewiesen wird auf § 40 BNatSchG – Nichtheimische, gebietsfremde und invasive Arten, insbesondere die Genehmigungspflicht für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete ab dem 01.03.2020. Maßgeblich ist das Vorkommensgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland. Vor diesem Hintergrund ist auch die Artennegativliste begründet.

### 1.13 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ansatzpunkt für die Erarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen war die Schaffung von dem Orts- und Landschaftsbild zuträglichen Rahmenbedingungen, ohne effizientes und modernes Bauen zu verhindern. Dabei wurden der durch die bisherige Praxis am Standort geprägte Geist des Ortes und die nähere Umgebung als Maßstab herangezogen. Monotonie soll vermieden werden. Gleichzeitig kann das planerische Zurückhaltungsgebot eine Überregelung verhindern, nicht zuletzt, weil die

Gestaltungsqualität oft durch die Lösung im Detail bestimmt wird. Folgendes wurde bauordnungsrechtlich festgesetzt:

### 1.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

[1] Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern. z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Fenster- und Lichtbänder, Material- und Farbwechsel oder Fassadenbegrünung.

→ Dies dient der Verhinderung optischer Abriegelung mit Fernwirkung und der Auflockerung des Gesamteindrucks. Die ästhetische und ökologische Wirksamkeit von Fassadenbegrünung wird z. T. noch unterschätzt und soll unterstrichen werden.

[2] Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie graue, nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.

→ Zugelassen sind zur Beförderung des Einfügens in das Ortsbild sowie wegen möglicher Fernwirkungen im Landschaftsbild allein regionstypische Farben, wenn diese nicht vordergründig glänzen oder gar spiegeln. Das Einfügen von Gründächern in das Orts- und Landschaftsbild ist unstrittig. Die Gewinnung solarer Strahlungsenergie sowie moderne Wärme- und Energiegewinnungskonzepte sollen aus Gründen des Klimaschutzes nicht verhindert werden. Wenn z. B. die Statik von Dachkonstruktionen von Anbeginn auf die Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausgelegt wird, lassen sich die Anlagen zumeist auch optisch gut integrieren.

[3] An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.

→ Damit soll eine zurückhaltende, der natürlichen Umgebung angepasste Farbgestaltung gesichert werden. Das ist gleichzeitig ein Schutz vor modischen Überhöhungen gestalterischer Elemente.

### 1.13.2 Werbeanlagen

[1] In den Baugebieten sind je Betrieb höchstens 2 Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von 15,0 m<sup>2</sup> als selbstständige bauliche Anlage und/oder Fassadenwerbung unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig.

→ Die Firmenbezeichnung am Gebäude selber ist eine übliche Form der Werbung. Alternativ kommen auch Tafeln als selbstständige bauliche Anlage, wie z. B. Sammel-aufsteller in Betracht. Zum Vergleich: eine klassische 18/1 - Großfläche ist knapp 9 m<sup>2</sup> groß.

[2] Innerhalb der Baugebiete sind unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zusätzlich im Plangebiet insgesamt 2 gemeinsame Sammelwerbeaufsteller / Werbe-Pylone mit mehrseitiger Beschriftung zulässig.

→ Aufgrund der entstehenden Gesamtgebietsgröße erscheinen an den Hauptzufahrten auch Hinweise zum Auffinden der verschiedenen Betriebe gerechtfertigt, z. B. in Form von Pylonen. Die Begrenzung auf 2 solche bauliche Anlagen erscheint ausreichend und angemessen.

[3] Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.

→ Licht spielt eine zunehmende Rolle bei Werbung (selbstleuchtend oder angestrahlt), weil diese dadurch auch bei Dunkelheit wahrgenommen wird, ggf. auf den nie schlafenden (3-Schicht-)Betrieb verweist, analog zum früheren Bergbau. Der Energieverbrauch dafür spielt angesichts sparsamer LED-Technik und der Möglichkeit der Energieerzeugung in Fotovoltaikanlagen und Speicherung vor Ort keine limitierende Rolle. Begleiterscheinung ist eine gewisse „Lichtverschmutzung“, gleichzeitig erhöht sich das Sicherheitsempfinden für die Passanten. Der Lichteinsatz sollte so sparsam wie möglich erfolgen und auf jeden Fall sind Gefährdungen des Straßenverkehrs durch Blendungen mit Sicherheit auszuschließen.

[4] Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

→ Eine Beunruhigung der Gesamtsituation wird nicht nur mit Blick auf die Landschaftsbildauswirkungen sondern auch auf die Fauna, insbesondere auch die Vogelwelt, durch den Plangeber abgelehnt.

### 1.13.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

[1] Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

→ Hingewiesen wird auf die auch in der SächsBO verankerte allgemeine Begrüpfungspflicht unbebauter Grundstücksteile. Auf die bisherige explizite Festsetzung 3,0 m breiter Grünflächenstreifen zwischen allen öffentlichen Straßen und den Bauflächenfestsetzungen im Änderungsgebiet wurde nunmehr verzichtet. Der attraktiven Gestaltung von Eingangssituationen und Vorflächen als Visitenkarte der Unternehmen soll dennoch Aufmerksamkeit geschenkt werden. Visuell und taktil den Menschen anregende kleinteilige Grüngestaltungen sind geeignet, auch große, anonym wirkende Baukörper nahbar zu machen. Zwischen Gebäudevorderseite und Straße können auch die festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßenraum hinein wirkend realisiert werden. Jede Begrünung dient gleichzeitig der Entlastung der Entwässerungssysteme.

#### 1.13.4 Einfriedungen

[1] Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.

→ Die Zaunhöhe von 2,25 m gewährleistet bei Gewerbebetrieben ein ausreichendes Maß an Sicherheit (Versicherbarkeit) und liegt über der bisher geltenden höchstzulässigen Zaunhöhe.

[2] Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

→ Auch Gewerbe- und Industriegebiete bieten Lebensräume für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger. Soweit die Habitate angenommen werden, sollen diese mit dem Umfeld vernetzt nutzbar sein, weshalb Einfriedungen für diese Tiere durchlässig sein sollen. Größere Säugetiere werden dennoch sicher ferngehalten, auch sind hier keine entsprechenden Wanderkorridore bekannt.

[3] Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton ab 0,9 m Höhe und Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

→ Da keine Bauarten und Materialien vorgeschrieben werden, soll die besonders abriegelnden Formen sowie der einfache Maschendrahtzaun durch Begrünung aufgewertet werden. Mit kleinen Mauern oder Sockeln wird dabei höchstens abschnittsweise gerechnet, z. B. im Zusammenhang mit den Toreinfahrten oder an Geländeregulierungen.

Hingewiesen wird darauf, dass Befreiungen in begründeten Einzelfällen möglich sind. In der Formulierung als Angebotsbebauungsplan können gar nicht alle in Frage kommenden Anwendungsfälle abschließend bedacht werden.

## 1.14 FLÄCHENBILANZ

Tab. 5: Flächenbilanz 3. Bebauungsplanänderung und -ergänzung

Pos.	Flächenart	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil von Gesamt [%]	Anteile der Teilpos. [%]
1	Baugebiete nach § 8 BauNVO – Gewerbegebiete, darunter:	<b>22.203,4</b>	<b>15,4%</b>	<b>100,0%</b>
1.1	überbaubare Grundstücksfläche	14.059,5	9,7%	63,3%
2	Baugebiete nach § 9 BauNVO – Industriegebiete, darunter:	<b>98.123,9</b>	<b>67,9%</b>	<b>100,0%</b>
2.1	überbaubare Grundstücksfläche	90.215,1	62,4%	91,9%
3	öffentliche Verkehrsflächen, darunter:	<b>11.317,7</b>	<b>7,8%</b>	<b>100,0%</b>
3.1	Straßenverkehrsflächen	9.579,3	6,6%	84,6%
3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	21,7	0,0%	0,2%
3.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsgrün	1.716,8	1,2%	15,2%
4	Flächen zur Ver- und Entsorgung bzw. Abwasserentsorgung, darunter:	<b>1.501,2</b>	<b>1,0%</b>	<b>100,0%</b>
4.1	Anlagen zur Löschwasserbevorratung	174,6	0,1%	11,6%
4.2	Anlagen zur Abwasserentsorgung - Regenklärbecken	1.326,5	0,9%	88,4%
5	Grünflächen gesamt, darunter:	<b>11.406,6</b>	<b>7,9%</b>	<b>100,0%</b>
5.1	öffentliche Grünflächen - Grünanlage vor Sportplatz	837,6	0,6%	7,3%
5.2	öffentliche Maßnahmefläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB – <b>A1</b> – Feldgehölz	2.413,3	1,7%	21,2%
5.3	öffentliche Maßnahmefläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB – <b>A2</b> – Streuobstwiese	6.682,0	4,6%	58,6%
5.4	öffentliche Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB – Baumallee Innere Neuwieser Straße	692,2	0,5%	6,1%
5.5	private für Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB – Strauchhecke	781,5	0,5%	6,9%
	<b>Gesamt</b>	<b>144.552,7</b>	<b>100,0%</b>	
	darunter: Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB	1.289,9	0,9%	
	Außerhalb zugeordnete Flächen <b>A3</b> und <b>A4</b> für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	<b>6.079,0</b>		

## 2 STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wurden keine Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB), jedoch die Führungen vorhandener unterirdischer Abwasserentsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB) und (nur) symbolhaft Flächen für die Abwasserbeseitigung / Regenrückhaltung – das vorhandene Regenklärbecken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) festgesetzt.

Alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen entsprechend DIN 1998 regelmäßig im öffentlichen Verkehrsraum bzw. in öffentlich-rechtlich gesicherten Bereichen verlegt werden – so wie das bereits beim Bau der Gewerbegebietserschließung erfolgte. Ebenda können in der Regel Trafostationen, Verteileranlagen, Gasregler und ähnliche Anlagen mit geringem Flächenbedarf eingeordnet werden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sollen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden. Aus dem Jahr 2014 liegt ein digitaler Leitungsplan vor. Hier ein Auszug aus dem Bereich Hoffeldstraße:

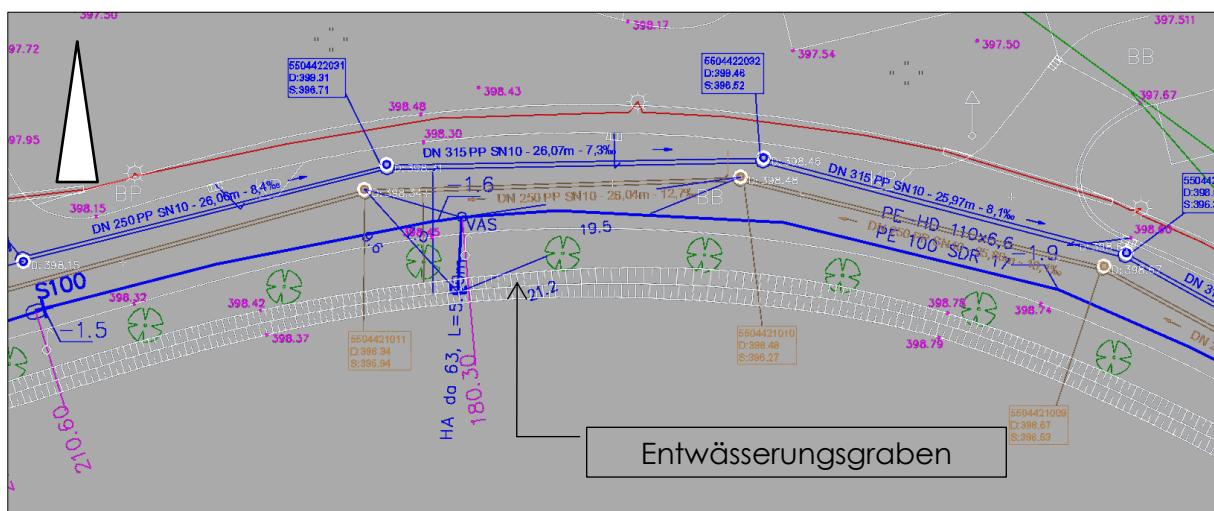


Abb. 38: Leitungsbestand im Änderungsgebiet

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

### 2.1 WASSERVERSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Örtlicher Trinkwasserversorger in Oelsnitz/Erzgeb. ist der Regionale Zweckverband Wasserversorgung Lugau-Glauchau (RZV). Die dem Planentwurf zugrunde liegende Stellungnahme stammt vom 19.02.2019 und bestätigt für die Ebene der Bebauungsplanung die prinzipielle Möglichkeit einer Trinkwassererschließung, nicht jedoch einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung:



„Die Versorgung des o. g. Standortes mit Trinkwasser entsprechend § 3 der derzeit gültigen Wasserversorgungssatzung des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau- Glauchau (RZV) ist unter den vorhandenen technischen Versorgungsbedingungen nicht gegeben.

Eine Sicherung der Trinkwasserversorgung für die Standorte **GE** [Anm. d. Verf.: jetzt auch bezeichnet mit **GE1**] und **GI 1** bis **GI 3** ist nur nach der Übernahme der durch den Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“ gemäß der Bau- und Finanzierungsvereinbarung vom 10.10./30.10.2009 verlegten Trinkwasserleitungen durch den RZV möglich. Hierzu laufen derzeit Verhandlungen zwischen dem Zweckverband Gewerbegebiet Hoffeld und dem RZV, eine abschließende Einigung konnte noch nicht erzielt werden.

Eine Sicherung der Trinkwasserversorgung für die Standorte **GI 4** ist nur über die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung möglich. Da sich in der Pflockenstraße und der Inneren Neuwieser Straße keine Trinkwasserleitungen des RZV befinden.

Die Erschließung des Standortes **GI 4**, die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sowie die daraus resultierenden Kosten werden vom RZV im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger übertragen.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

Bitte beachten Sie, dass nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) die Stadt / Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig ist. Der RZV ist daher nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet. Die Bereitstellung erfolgt freiwillig im Rahmen der Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o. ä.. Im Bereich des Gewerbegebiets Hoffeld kann der RZV keine 192 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 h bereitstellen. Die Löschwasserversorgung ist daher anderweitig abzusichern.“

Die RZV-Stellungnahme vom 25.09.2020 bestätigte die auf den Planvollzug gerichteten Feststellungen und Forderungen. Die Umsetzung der Bau- und Finanzierungsvereinbarung vom 10.10./30.10.2009 zu den die Gebiete **GE1**, **G11** – **G13** versorgender TW-Leitung sind noch in Verhandlung. Eine Übernahme durch den RZV wird erst nach deren Abschluss in Aussicht gestellt. Das Baugebiet **G14** ist nur durch eine Netzerweiterung erschließbar. Dazu sind Abstimmungen und ein Erschließungsvertrag mit dem RZV nötig.

Der Bebauungsplan geht derzeit davon aus, dass eine Standortversorgung mit haushaltstypischen Mengen über den Anschluss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage erfolgen kann, da die Druckzone bereits jetzt das höchstgelegene Gebäude an der Pflockenstraße (Feintool System Parts Oelsnitz GmbH) versorgt. Im Vollzug des Bebauungsplans sind mit dem RZV die entsprechenden Anschluss- und Versorgungsverträge abzuschließen. Die Kostentragung regelt sich nach der Wasserversorgungssatzung des RZV.

Die Kommune ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden ausreichenden Löschwasserversorgung zuständig. Laut Stellungnahme des Landratsamts – SG Brandschutz vom 01.10.2020 ist konkret darzulegen, wie die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet konkret sichergestellt wird. „Es sollte daher ein abgestimmter Löschwasserplan vorgelegt werden. Die Grundlage ist das Arbeitsblatt W 405, in dem 192 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden gefordert werden. Eine Zisterne müsste ca. 400 m<sup>3</sup> fassen. Die Zufahrten und Wendeflächen sind nach DIN 14090 herzustellen.“ Die Abstimmung eines Löschwasserplans mit der Brandschutzbehörde wird für den Vollzug des Bebauungsplans zugesichert. Nach Übernahme der bereits hergestellten TW-Leitung in der Hoffeldstraße durch den Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Lugau-Glauchau (RZV) soll eine Hydrantenmessung den derzeit rechnerisch vorhersehbar aus dem TW-Netz zu sichernden Löschwasseranteil bestätigen. Gelingt dies nicht, ist das Speichervolumen des geplanten Löschwasserbehälters entsprechend größer als bisher zum Ansatz gebracht (300 m<sup>3</sup>) zu dimensionieren. Auch ein größeres Volumen ließe sich mühelos in der 1.326,5 m<sup>2</sup> groß festgesetzten Versorgungsanlagenfläche einordnen. Es gilt ein 300-m-Radius zum Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung. Näheres obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.

## 2.2 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Zuständiger Versorger ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), eine 100-prozentige Tochter der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Für die Netzregion Süd-Sachsen hat das Servicecenter Freiberg am 11.02.2019 und 18.09.2020 Stellungnahmen zum Vorhaben abgegeben. Die erdverlegten Mittel- und Niederspannungsanlagen wurden in Lageplanauszügen mitgeteilt. Soweit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevant, wurden die Leitungsverläufe als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Entlang der Pflockenstraße handelt es sich um ein Mittelspannungskabel sowie ein Telekommunikationskabel der enviaTEL.

„Die vorhandenen Kabel der [Mittel- und Niederspannungsanlagen] dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabelhöhe ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. ... Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. ... Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch

geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich. ...Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. zu berücksichtigen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird. Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.

Etwaige Bepflanzungen müssen so erfolgen, dass eine Schädigung unserer Anlagen auch unter Beachtung des Pflanzenwachstums ausgeschlossen ist. Hinweise dazu sind im "Merkblatt Bäume, unterirdische - Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen enthalten. Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de) an."

Auf telefonische Nachfrage wurde von MITNETZ STROM mitgeteilt, dass die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan nicht zwingend erfolgen muss, sondern mit den Ergebnissen des Schachtscheinverfahrens im Vollzug des Bebauungsplans ggf. erforderliche Rechte bestellt werden sollen. Für Festsetzungen beachtlich sind jedoch die vorhersehbar mögliche Einhaltung eines mind. 2,5 m großen Pflanzabstands von Bäumen. Dieser darf reduziert werden, wenn in diesem Bereich die Kabel mit geteilten Schutzrohren geschützt werden, jedoch nur auf mindestens 1,50 m.

Für einen eventuell erforderlichen Bau von Trafostationen (Flächenbedarf ca. 20 m<sup>2</sup>) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im nachgeordneten Verfahren bestellt werden.

## 2.3 GASVERSORGUNG

Die Stadt Oelsnitz/Erzgeb. ist gasseitig durch die inetz GmbH, Netzbetriebsgesellschaft der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, erschlossen.

Der Zweckverband geht davon aus, dass der Standort gastechnisch versorgt werden kann, wenn im Vorfeld der Baumaßnahme die entsprechenden Verträge (Erschließungsvereinbarung oder Hausanschlussverträge) abgeschlossen werden.

Dieser Aussage stimmte die inetz GmbH mit Schreiben vom 05.02.2019 bzw. 23.09.2020 zu.

## 2.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserentsorgung der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. obliegt der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD), ein 100%iges Tochterunternehmen des Abwasserzweckverbandes „Lungwitztal-Steegenwiesen“ (AZV). Die WAD verfügt sowohl im Bereich des öffentlichen Straßenraums als auch am südwestlichen Rand des Änderungsgebiets über Leitungs- und Anlagenbestand zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung (DN400 StB). Auch dient ein Straßengraben an der Südseite der Hoffeldstraße der Plangebietsentwässerung (s. Abb. 38). Im Regenklärbecken wird das Oberflächenwasser vorgereinigt, bevor eine Ableitung zum benachbarten Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1730/25, gleichfalls eine WAD-Anlage, erfolgt. Dieses RRB wurde nach Aussage des mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüros Ehrler vom Juli 2019 bereits im Jahr 2009 so dimensioniert, dass die jetzigen Erweiterungsflächen mit einem angemessenen Abflussbeiwert bereits berücksichtigt sind. Daher entfällt vor dem Hintergrund der bisher erteilten wasserrechtlichen Genehmigung die Notwendigkeit der Errichtung und entsprechender Platzreservierung für ein im Vorentwurf noch im Satzungsgebiet festgesetztes Regenrückhaltebecken. Diese Überlegung lag der Stellungnahme des WAD vom 21.01.2019 noch nicht zugrunde:

- 1) zusätzliche nach DWA A 117 auszulegende Regenwasserrückhaltung erforderlich;
- 2) RRR sowie der Anlagen der Feuerlöschreserve getrennt ausführen (2 Betreiber);
- 3) Abstimmung mit LRA-ERZ UWB und WAD GmbH;
- 4) alle Möglichkeiten der Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Ort ausschöpfen;

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gab die WAD GmbH am 18.09.2020 unter Verweis auf VE-Stellungnahme erneut eine Stellungnahme ab:

1. „Die in unserer Stellungnahme vom 21.01.2019 erwähnte Regenwasserrückhaltung, die bei Starkregenereignissen eine schadlose Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet gewährleistet, ist in der abwassertechnischen Erschließungsplanung vom IB Ehrler noch detailliert nach DWA A 117 und M 153 nachzuweisen.
2. Die Details der eventuell notwendigen Regenrückhaltung (Drosselabfluss zur Vorflut nach M 153) sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3. Zur Grundwasserneubildung und zur Dämpfung der Abflussspitzen im Regenwetterfall sind für die versiegelte Flächen von untergeordneter baulicher Bedeutung wie z. B. Gehwege, Zufahrten und Parkflächen alle Möglichkeiten der Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers vor Ort auszuschröpfen.“

Das Ingenieurbüro Ehrler hat im Auftrag des Zweckverbands Gewerbegebiet Hoffeld die Sach- und Rechtslage bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung nochmals geprüft. Die fachliche Überprüfung der wasserrechtlichen Genehmigung zum vorhandenen Regenrückhaltebecken ergab, dass die jetzige Erweiterungsfläche bereits bei der damaligen Dimensionierung berücksichtigt wurde. Ein zusätzliches Rückhaltevolumen ist daher entbehrlich und konnte zum Planentwurf bereits entfallen, folglich auch eine Entflechtung mit zuvor an gleicher Stelle vorgesehenen Anlagen zur Löschwasserbevorratung. Die untere Wasserbehörde trägt diese Planungsentscheidung mit. Sollte sich im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung die Notwendigkeit einer zusätzlichen Anlage zur Regenwasservorklärung ergeben, so wäre diese durch eine entsprechende textliche Festsetzung auch außerhalb zeichnerisch festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

Die wasserdurchlässige Bauweise zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und Lagerflächen ist bauplanungsrechtlich festgesetzt. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig, etwa wenn es um den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geht. Unabhängig davon ist der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Erweist sich im Planvollzug, dass aufgrund des dann maßgeblichen anerkannten Stands der Technik, wie etwa die maßgeblichen Bemessungsregenereignisse, zusätzliche Regenrückhalteräume notwendig werden, so wären diese aufgrund folgender getroffener Festsetzung zulässig: „Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, innerhalb der zeichnerisch dargestellten reduzierten Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG jedoch nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers.“ Da die Flurstücke in öffentlicher Hand liegen, steht auch nicht zu befürchten, dass bei entsprechender bauabschnittsweiser Grundstücksveräußerung nicht genügend Flächen zur Regenrückhaltung vorhanden wären. Der Begriff Nebenanlagen bezieht sich auch auf private Nebenanlagen. Da in den Industriegebieten **G13** und **G14** eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1,5 ha festgesetzt ist, kommen auch dezentrale wirtschaftlich zu betreibende Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung dort in Betracht, bevor in ein öffentliches Entwässerungssystem eingeleitet wird.

Das SG Siedlungswasserwirtschaft – Abwasser im LRA Erzgebirgskreis hatte am 19.02.2019 den Nachweis für eine gesicherte Erschließung im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens unter Vorlage einer abwassertechnischen Erschließungsplanung gefordert. Der Nachweis zur geordneten Niederschlagswasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung hat unter Zugrundelegung der Arbeitsblätter DWA-A 117, DWA-A 118 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen. Der notwendige Informationsaustausch und Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde erfolgten zwischenzeitlich.

## 2.5 ABFALLENTSORGUNG, WERTSTOFFERFASSUNG

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Erzgebirgskreis und wird satzungsgemäß (Abfallwirtschafts- (Aws) und -gebührensatzung (Ags)) durchgeführt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße gestattet für 3-achsige Müllfahrzeuge eine ungehinderte Anfahrt bzw. das Wenden und damit eine reibungslose Entsorgung. In der Planung ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist. Dazu sind insbesondere die Bestimmungen: BGV D 29 §§ 45,46, BGV C 27 §§ 9,16 und RAST 2006 sowie die sicherheitstechnischen Bedingungen Nr. 2 – 96 vom 24.01.1996 des Technischen Aufsichtsdienstes der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen zu beachten.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen hatte mit Schreiben vom 04.02.2019 und 01.10.2020 dem Bebauungsplan zugestimmt.

## 2.6 TELEKOMMUNIKATION

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH unterhält ein Telekommunikationsnetz in der Stadt Oelsnitz/Erzgeb., weshalb von einer qualitativ ausreichenden (Breitband- DSL per Kabel) Versorgungsmöglichkeit ausgegangen wird. Die Bebauungsplanung geht von einem unterirdischen TK-Anschluss der hinzukommenden Anschlussnehmer aus.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hatte am 20.03.2019 Leitungsbestand mitgeteilt. Berührt sind die Seitenräume vorhandener öffentlicher Straßen. Aus Gründen der Qualität der Bestandsunterlage und der Übersichtlichkeit erfolgte keine Übertragung der Leitungen in den Satzungsplan als Hinweis, sondern wird an dieser Stelle der Bestand abgebildet.

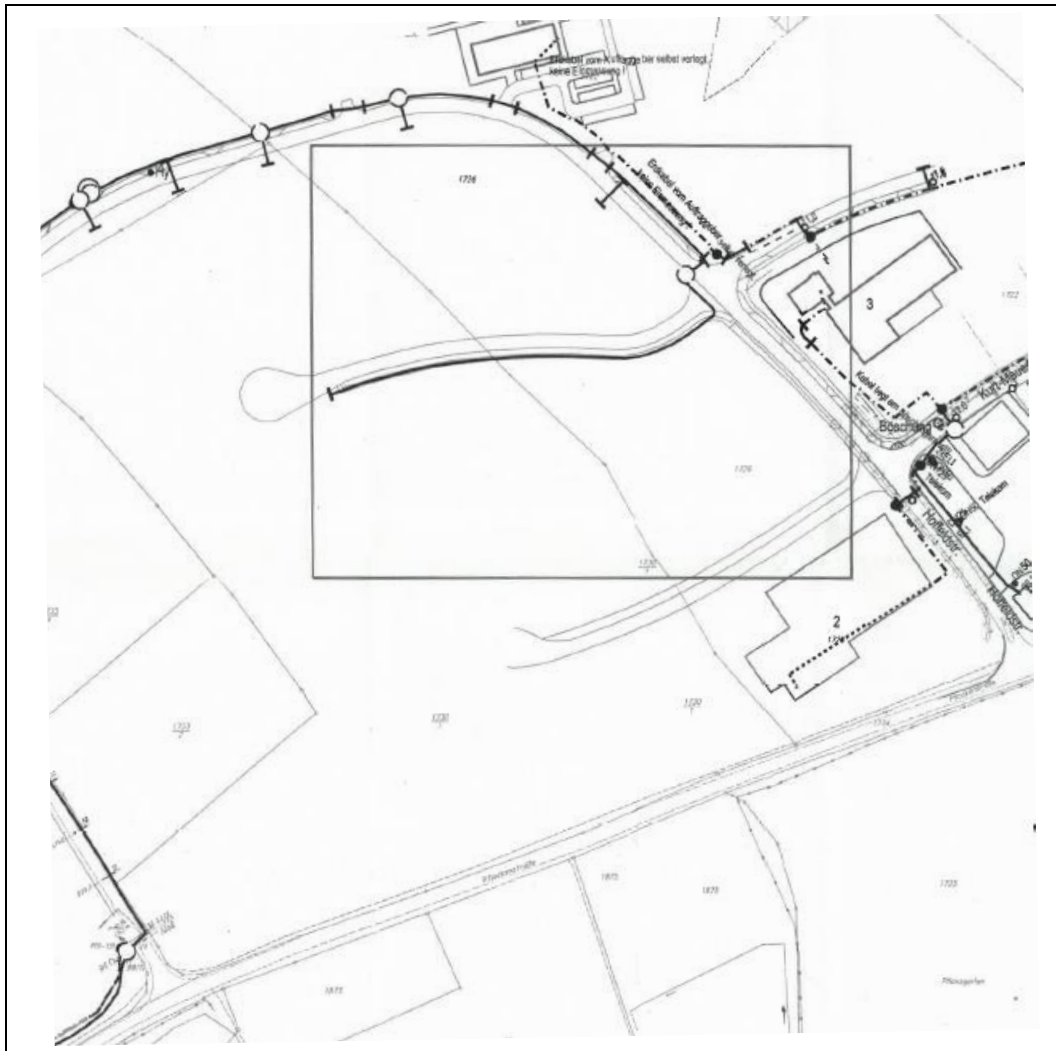


Abb. 39: Leitungsbestand Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

#### **Erschließung / Versorgung**

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss an das Netz der Telekom ist technisch prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden, Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. ...“

Das soll im Vollzug des Bebauungsplans beachtet werden. Zum Planentwurf wurde keine neue Stellungnahme durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH abgegeben, was als Zustimmung zum Bebauungsplan gewertet wird.

### Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)<sup>17</sup>

„Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.erzgebirge24.de](http://www.erzgebirge24.de) zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.“

## **3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### 3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

#### 3.1.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft

##### Rahmenbedingungen

Die heutige Kulturlandschaft ist das Ergebnis einer Langzeitentwicklung und mehrtausendjähriger Wechselbeziehungen von Natur und Mensch, die Vegetation Produkt eines Wirkungskomplexes von Florogenese, territorialen Faktoren und anthropogener Einflussnahme. Die ursprünglichen, natürlichen Waldgesellschaften, die sich schwerpunkthaft am Ende der letzten Kaltzeit vor 10.000 Jahren zu bilden begannen, wurden insbesondere durch die menschliche Einflussnahme sukzessive beseitigt. Es ist insofern davon auszugehen, dass das heutige Vegetationsmosaik kaum noch Bezug zu dieser ursprünglichen Vegetation mehr aufweist. Mit der Einstellung der menschlichen Einflussnahme würden sich jedoch entsprechend der Standortbedingungen und klimatischer Faktoren Pflanzengesellschaften über Sukzessionsstadien entwickeln, die in ihrer Ausprägung am besten diesen jeweiligen Bedingungen angepasst wären. Diese Pflanzengesellschaften werden auch die potenzielle natürliche Vegetation (p.n.V.) genannt. Aus standörtlich-vegetationskundlicher Sicht gehört das Plangebiet zur Vegetationslandschaft der Buchen(misch)wälder. Am Standort konkret ist das ein Zittergrasseggen-Eichen-

<sup>17</sup> Quelle: Stellungnahme LRA Erzgebirgskreis vom 01.10.2020



Buchenwald (2.1.6), gekennzeichnet durch folgende wichtige Arten der Baumschicht: Buche (*Fagus sylvatica*), Eichen (*Quercus petraea*, *Q. robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weiß-Tanne (*Abies alba*), sowie eine zumeist schwach ausgebildete Strauchschicht mit den wichtigen Arten: Schwarzer und Hirsch- Holunder (*Sambucus nigra*, *S. racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*) und Faulbaum (*Frangula alnus*) neben Arten der Baumschicht. (Quelle: Potenzielle Natürliche Vegetation Sachsens, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2001). Diese p.n.V. ist ein Anhaltspunkt für die standortgerechte Artenliste für Anpflanzungen, welche aus der bisher geltenden Satzung übernommen wurde.

Bestandsbeschreibung der realen Boden- und Vegetationsverhältnisse sind in der zur Standortbeurteilung erforderlichen Aussagedichte in den Punkten I.1.3 bzw. I.1.4 enthalten. Die Bewertung erfolgt unter Pkt. III Umweltbericht. Die Bestandsflächenbilanz des gesamten Plangebiets der BP-Änderung und -ergänzung wurde bereits in Tab. 2 dargelegt. Im Umweltbericht befinden sich ferner eine auf die Schutzgüter abgestellte Konfliktanalyse und Bewertung der Auswirkungen dieses Bebauungsplans auf die Umwelt. Da die Inhalte des Umweltberichts normiert sind, wird auf eine doppelte Darlegung in der Begründung verzichtet. Das trifft insbesondere auch auf die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung zu.

Die Versiegelungsbilanz offenbart den funktional nachhaltigsten Eingriff in den gegenwärtigen Bestand, wobei zu berücksichtigen ist, dass der erweiterungsbedingte Verlust bisher unversiegelter Flächen mit rd. 5,36 ha zu prognostizieren ist.

Tab. 6: Versiegelungsbilanz im Geltungsbereich der 3. BP-Änderung und Ergänzung

	<b>Bestand</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Bestand</b> [%]	<b>Planung</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Planung</b> [%]	<b>Veränderung</b> [m <sup>2</sup> ]
<b>Vollversiegelung</b>	5.788	4,0%	76.337	52,8%	<b>70.549</b>
<b>Teilversiegelung</b>	3.327	2,3%	27.403	19,0%	<b>24.076</b>
<b>unversiegelte Flächen</b>	135.438	93,7%	40.813	28,2%	<b>-94.625</b>

### 3.1.2 Auswirkungen auf Immissionen

An dem relativ gut belüfteten Standort wurde eine Festsetzung über die Unzulässigkeit des Einsatzes von Brennstoffen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1-3, Nr. 5, 6 - 8, Nr. 11 und Nr. 12 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 105 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 132) für nicht erforderlich angesehen. Mit dieser aktuellen Verordnung soll ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Feinstaubemissionen aus Kleinfeuerungsanlagen erreicht werden. Bewirkt werden soll eine Anpassung an den aktu-

ellen Stand der Technik zur Emissionsminderung durch eine neue Generation von Feuerungsanlagen sowie durch Sanierungsregelungen bei bestehenden Anlagen. Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets ist gegenüber dem unbebauten Ist-Zustand mit steigenden Immissionen zu rechnen. Die Beachtung des Lärmimmissionsschutzes wird per Emissionskontingentierung sichergestellt. Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte im weiteren Planbereich maßgebend:

Tab. 7: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte

<b>Baugebiet</b>	tags	nachts 1)	nachts 2)
<b>WA</b>	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
<b>MI</b>	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)
<b>GE</b>	65 dB (A)	50 dB(A)	55 dB (A)

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm  
2) Verkehrslärm

### 3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT UND DIE SOZIALEN VERHÄLTNISSE

Die Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. können durch die planungsrechtliche Zulassung der Gewerbegebietserweiterung:

- den Wirtschaftsstandort und damit ein attraktives Arbeitsplatzangebot sichern,
- langfristig von Steuereinnahmen in ihren Haushalten profitieren,
- was die sozialen Leistungen der Kommunen stärkt.

Bei der Auswahl bauausführender Firmen aus der Region kann deren Wirtschaftskraft gestärkt werden. Die Forderungen des technischen und sozialen Arbeitsschutzes, d. h. der Gesundheitsschutz von Arbeitnehmern oder Dritten sind zu beachten.

Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden mit der Planung berührt. Die Senioren- und Behindertenbeauftragte des LRA Erzgebirgskreis wies am 19.02.2019 vorsorglich darauf hin, „dass bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen gemäß § 50 Sächsische Bauordnung die §§ 4 und 8 Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG) in der Fassung vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1117) einzuhalten sind und Barrierefreiheit herzustellen ist. Bei der Ausführungsplanung sind entsprechend den o. g. gesetzlichen Grundlagen folgende DIN-Vorschriften einzuhalten:

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude

- DIN 18040-3 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum
- DIN 32975 - Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung
- DIN 32984 - Bodenindikatoren im öffentlichen Raum

#### Kampfmittel

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

#### Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

### 3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Das überörtliche Verkehrsaufkommen dürfte sich durch das Ansiedlungsvorhaben selber nicht erheblich vergrößern, für reine Logistiker ist der Standort per Festsetzungen nicht vorgesehen. Gleichzeitig wird auf die vorhabenunabhängig landesweit laut Landesverkehrsplan 2025 für Bundesstraßen prognostizierte Verkehrssteigerung im Straßengüterverkehr (+2,5% p.a.) verwiesen, ebenso auf niedriger angesetzte aktuelle Prognosen.<sup>18</sup> Der Personenstraßenverkehr wird demografisch bedingt rückläufig prognostiziert. Auch wenn hier keine Bundesfernstraße anliegt, so wären analoge Steigerungsraten in Richtung der BAB72 möglich. Dem im Juni 2019 beschlossenen Landesverkehrsplan 2030<sup>19</sup> liegt eine Landesverkehrsprognose 2030 vom Oktober 2017 bezüglich des DTV im Straßenverkehr zugrunde.<sup>20</sup> Daraus stammt der Ausschnitt in Abb. 40. Die Umverlegung der S 246 ist darin noch nicht enthalten, aber es lassen sich im Abschnitt der Pflockenstraße vor dem Gewerbegebiet in Abhängigkeit von der Art der sich ansiedelnden Gewerbe Verkehrsstärken zwischen 4.000 – 5.000 Kfz/24h ableiten.

---

<sup>18</sup> Quelle: [http://www.mobiles-sachsen.de/fileadmin/user\\_upload/sachsen-takt21/VA/Vortrag\\_FG\\_Verkehrsprognosen.pdf](http://www.mobiles-sachsen.de/fileadmin/user_upload/sachsen-takt21/VA/Vortrag_FG_Verkehrsprognosen.pdf) [Aufruf 06.07.2018]

<sup>19</sup> Quelle: <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/33981/documents/52382> [Aufruf 22.06.2020]

<sup>20</sup> Quelle: [https://www.list.sachsen.de/download/LVPSN2030\\_Anlage\\_5-1\\_Format-A0\\_Prognose\\_2030\\_DTVw5.pdf](https://www.list.sachsen.de/download/LVPSN2030_Anlage_5-1_Format-A0_Prognose_2030_DTVw5.pdf) [Aufruf 22.06.2020]

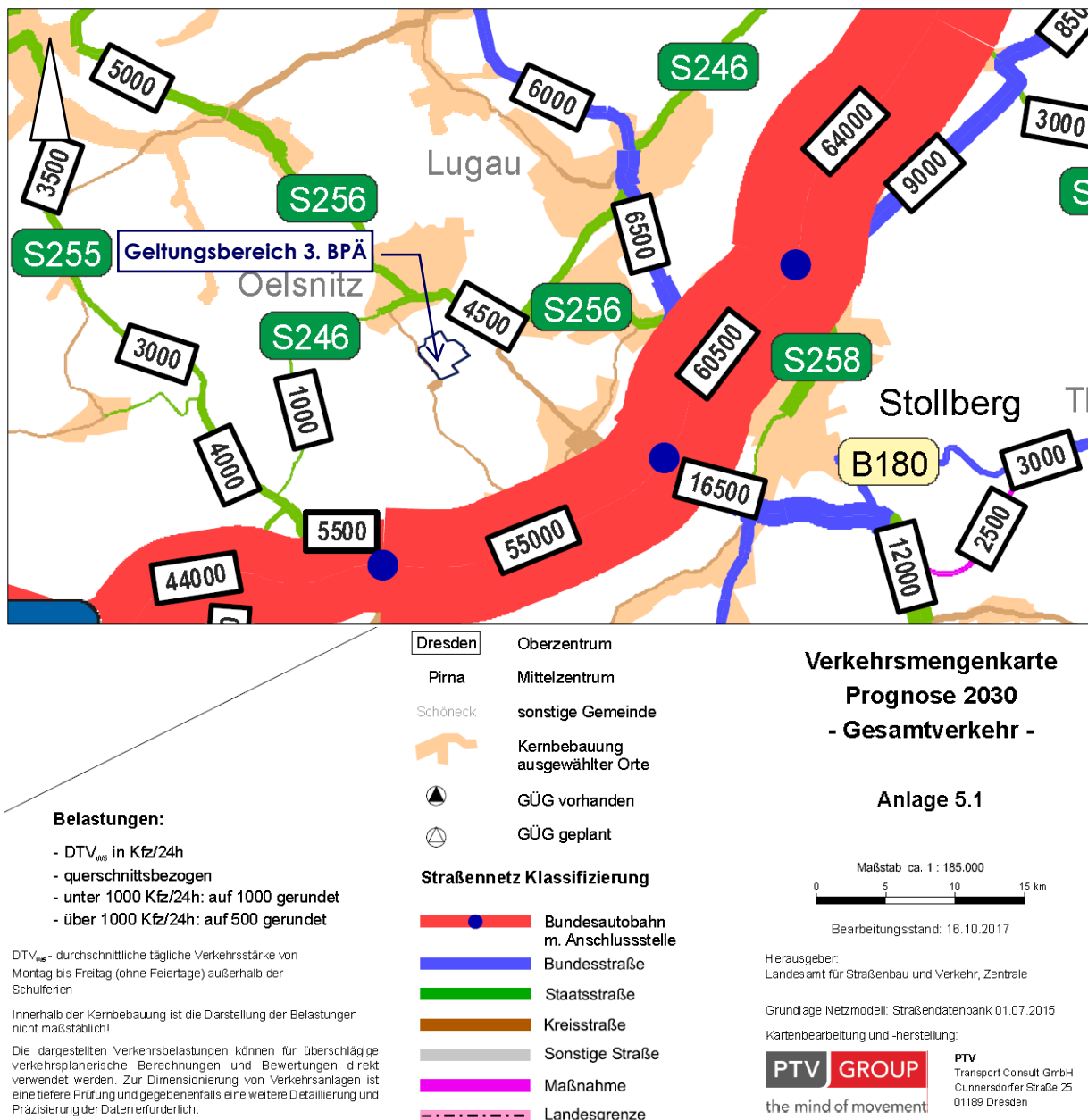
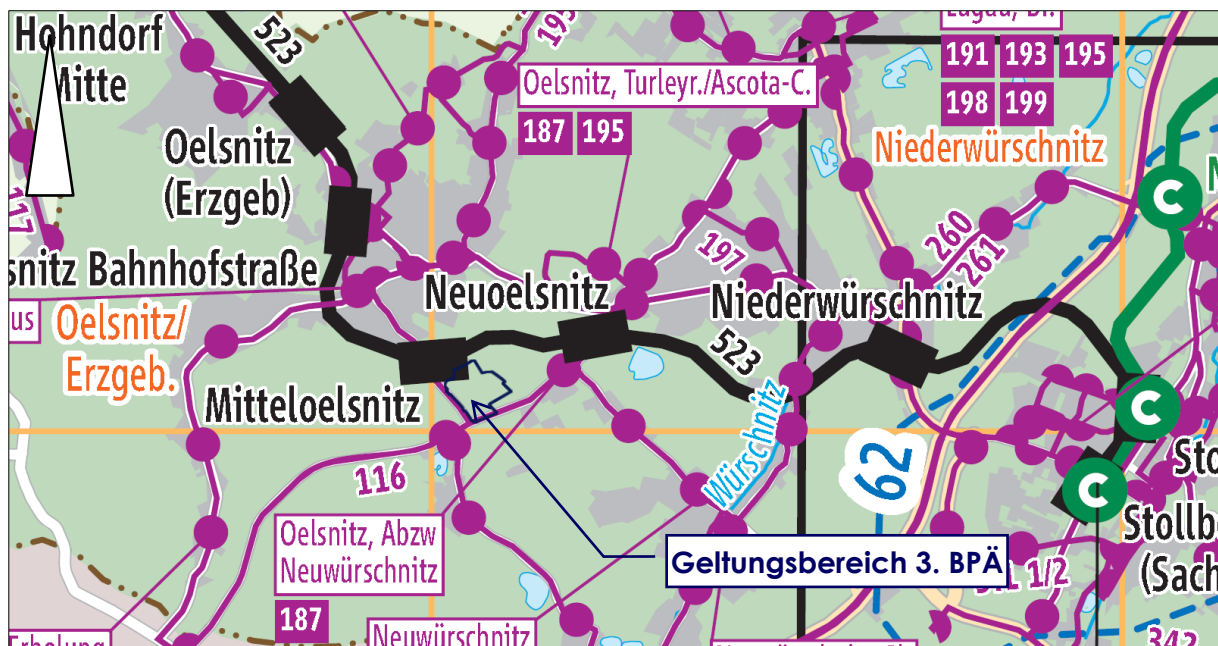


Abb. 40: Landesverkehrsprognose 2030

Erhebliche vorhabenbedingte innerörtlichen Verkehrssteigerung sind hingegen nicht zu erwarten.

Nächstgelegener Zugangspunkt zum öffentlichen Verkehr ist der Haltepunkt „Mitteloelsnitz“ nordwestlich des Erweiterungsgebiets. Hier verkehren die City-Bahn Chemnitz in Richtung Stollberg und St. Egidien, zusätzlich auch Busse über die nicht an der Bahnstrecke gelegenen Orte / Ortsteile. Der Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen hatte am 14.02.2019 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Demnach ist die verkehrliche Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl im Schienenpersonennahverkehr als auch im öffentlichen Straßenpersonennahverkehr gegeben. „Sie entspricht den Zielstellungen des Nahverkehrsplanes. Mit der Umsetzung der Stufe 5 des Chemnitzer Modells wird eine dichtere Zugfolge gewährleistet

und damit eine Alternative für die im Einzugsbereich der Strecke wohnenden Beschäftigten, die bislang auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind.“



Quelle: <https://www.vms.de/fahrplan/liniennetzplaene/> [Aufruf 22.06.2020]

Abb. 41: Plangebiet und ÖPV-Haltestellen im VMS-Liniennetzplan

Aus Richtung des Stadtzentrums Oelsnitz/Erzgeb. ist das Gewerbegebiet fußläufig erreichbar, durchgängig auf einem straßenbegleitenden separaten Weg, der auch vom Radverkehr mit genutzt werden kann. Letzterer gewinnt in Verbindung mit Elektromobilität auch in hängigem Gelände an Bedeutung, kann innerörtlich auch auf den Straßenfahrbahnen abgewickelt werden. Erforderlichenfalls sind die Straßen selber an diese Nutzung anzupassen, etwa durch Schutzstreifenmarkierung.

### 3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BESTAND

Im Erweiterungsgebiet wird bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft entzogen, dies war prinzipiell mit dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf bereits vorabgestimmt. Auch ist keine Existenzbedrohung des derzeitigen Landbewirtschafters infolge der Planung zu erwarten, der Zweckverband Gewerbegebiet Hoffeld steht mit dem bisherigen Bewirtschafter in Kontakt.

In Vorbereitung der Erschließung und baulichen Nutzung erfolgte bis einschließlich Mai 2020 die vollständige Verbringung der Erdmassen aus der Bodenmiete als Abdeckung der Erdstoff-Deponie in der Stadt Oelsnitz/Erzgeb., und zwar auf die Karl-Liebknecht-Schacht-Halde an der Ortsgrenze zu Lugau/Erzgeb..

Andere landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld bleiben verkehrlich gleichwertig über vorhandene Wege erschlossen.

Die Skulptur "Zeitsenkungskurve" im Industriegebiet **G14** ist planbetroffen. Bei Bedarf soll

die Umsetzung der Skulptur durch den ZV Gewerbegebiet Hoffeld an einen von der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. zu bestimmenden Standort erfolgen.

## **4 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **4.1 MABNAHMEN ZUR SICHERUNG DER PLANUNG**

Als Maßnahmen zur Sicherung der Planung kommen die Veränderungssperre nach § 14 BauGB und/oder das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB in Frage. Beides wird derzeit nicht für notwendig erachtet.

### **4.2 MABNAHMEN ZUR DURCHSETZUNG DER PLANUNG**

Bei einvernehmlichen Lösungen zum Vollzug der Planung sind städtebauliche Gebote (§ 175 ff. BauGB) verzichtbar. Beabsichtigt die Stadt Gebote zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Stadt soll dann die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

### **4.3 BODENORDNENDE MABNAHMEN**

Im Plangebiet besteht spätestens im Vollzug Bedarf an bodenordnenden Maßnahmen, so bei der Grundstücksteilung zur Sicherung der mit öffentlichem Nutzungszweck festgesetzten Flächen, darunter auch der Ausgleichsflächen, sollten diese nicht in öffentlichem Eigentum verbleiben. Die Maßnahmen können bei Verfestigung der Planung parallel vorbereitet werden.

Das baureif erschlossene Land kann später bedarfsgerecht geteilt bzw. können auch Grundstücke zusammengeführt werden. Der Bebauungsplan setzt die Teilung nicht fest.

### **4.4 KOSTENTRAGUNG**

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren insbesondere den Zweckverbandskommunen Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Eigenanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge können diese Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherren umgelegt werden.

## TEIL III UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte“ wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, und zwar als selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

#### 1.1 KURZDARSTELLUNGEN DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

##### **Planungsanlass**

In der Stadt Lugau/Erzgeb. bestehen keine Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen, in Oelsnitz/Erzgeb. sind am Standort „Unterer Deutschlandschacht“ noch 11% der Gesamtflächen frei (1,16 ha) und am Standort „Hoffeld inkl. Erweiterung“ derzeit noch 25% unbelegt (4,0 ha). Letztere Reserve soll durch Ergänzungsflächen annähernd verdoppelt werden, wobei auf die Bedürfnisse moderner Industrieproduktion eingegangen wird. Die Kompetenzen im produzierenden Gewerbe sollen so vor Ort gehalten und entwickelt werden. Die mit dem FNP-Vorentwurf Oelsnitz/Erzgeb. bereits vorabgestimmte gewerbliche Flächennutzung am Standort Gewerbegebiet Hoffeld soll nun durch den zuständigen Zweckverband planungsrechtlich im Wege eines 2stufigen Bauleitplanverfahrens mit integrierter Umweltprüfung konkret ausgeformt werden.

##### **Angaben zum Standort**

Der insgesamt rd. 14,455 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans beinhaltet Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie insgesamt rd. 6,683 ha große westliche Erweiterungsflächen. Teile der nördlich der Hoffeldstraße gelegenen rd. 1,17 ha großen Erweiterungsfläche entfallen auf die Ausdehnung eines festgesetzten Gewerbegebiets, wobei dort nur 63,3 % als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Südlich der Hoffeldstraße sollen bisher unbebaute Gewerbegebietsflächen und eine geplante Randeingrünung zugunsten von 4,55 ha Industriegebietsfestsetzung weichen, welche im Erweiterungsgebiet um zusätzlich im 5,26 ha Industriegebiete sowie Flächen für die Löschwasserbevorratung ergänzt werden.

Topografisch liegt das Plangebiet zwischen 383 – 411 m ü. NHN auf einem insgesamt durchschnittlich 6,7% nach NNW zunehmend abfallenden, durch Senken leicht eingedellten Teil eines Geländesattels zwischen den Tälern der Würschnitztal und des Hegebachs. Bedingt durch bisherige Geländearbeiten bestehen teils steile Böschungen. Ferner war im Erweiterungsgebiet bis Mai 2020 eine Bodenmiete abgelagert.

### **Inhalt des Bebauungsplans**

#### Art der baulichen Nutzung:

Bauflächen als Gewerbegebiet (**GE**) nach § 8 BauNVO sowie als Industriegebiete (**GI**) nach § 9 BauNVO festgesetzt mit Einschränkungen zur Priorisierung produzierenden Gewerbes mit hohem Flächenbedarf sowie zum Lärmemissionsverhalten;

#### Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaße wurden in den Baugebieten eine GRZ 0,8 und eine von BMZ 10,0 in den Industriegebieten bzw. 8,0 im Gewerbegebiet festgesetzt. Letzteres liegt unterhalb der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Zur Sicherung des Einfügens der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wurden Gebäudegesamthöhen von 20,0 m in den Industriegebieten und im Gewerbegebiet von 15,0 m festgesetzt, welche ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile um weniger als 1,4 m überschritten werden dürfen.

## 1.2 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) zum BauGB sind die „in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden im Umweltbericht darzustellen.

Tab. 8: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen

<b>Fachgesetz</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
<b>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen</b>	
§ 1a Abs. 4 BauGB/ BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH, SPA) und Fledermausquartiere nicht betroffen – deutlich über 5,0 km Entfernung</li> <li>- Plangebiet außerhalb Naturpark Erzgebirge/Vogtland</li> <li>- nahe dem Naturschutzgebiet NSG „Höhlteich“ – über 650 m östlich entfernt → keine Erwartung von Auswirkungen</li> <li>- Flächennaturdenkmal FND Loh-Teiche – rd. 1,4 km südlich</li> <li>- Biotope nicht betroffen</li> </ul>



Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
<b>Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	
BauGB, BImSchG, div. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005, WHG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch vorhandene benachbarte Nutzungen keine erheblichen Störwirkungen auf Plangebiet zu erwarten</li> <li>- störanfällige Nutzungen in der Umgebung in Schallimmissionsprognose ermittelt → Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sichert gesetzlich zustehenden Immissionsschutz</li> <li>- Lärmeinwirkungen während der Bauzeit</li> <li>- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten</li> </ul>
<b>Naturhaushalt und die Landschaft</b>	
○ <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
BauGB, BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerland (gem. Feldblöcken 2020)</li> <li>- Soweit Erhaltung bisher randlich festgesetzter Gehölze nicht möglich, Ausbildung einer neuen Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen</li> <li>- Zuordnungsfestsetzung zur Eingriffskompensation</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Fläche und Boden</b>	
BauGB, BBodSchG,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubebauung in Anbindung an vorhandene Siedlungsbebauungen → Auffüllung des rundum erschlossenen Siedlungsteils</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Mutterboden separat gewinnen und nachnutzen</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Wasser</b>	
BauGB, WHG, SächsWG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten</li> <li>- oberirdische Gewässer sind nicht betroffen</li> <li>- Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung</li> <li>- Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung und -ableitung</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Luft und Klima</b>	
BauGB, BImSchG, BImSchV, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbegebiet verursacht bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine Konflikte zum Umfeld</li> <li>- Anlagen für alternat. Energiegewinnung auf Dächern zulässig</li> <li>- Begrünungsfestsetzungen</li> </ul>
○ <b>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</b>	
BNatSchG, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfügen geplanter Kubaturen in Orts- und Landschaftsbild (insbes. Höhenbegrenzung)</li> <li>- Ausbildung Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen</li> </ul>

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
○ <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	
SächsDSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einzeldenkmale / archäologische Denkmale bekannt → Meldepflichthinweis bei Auffinden von Kulturdenkmälern</li> <li>- Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht Existenz bedrohend</li> </ul>
○ <b>Wechselwirkungen der Schutzgüter</b>	
BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Fläche, Boden, Wasser durch Neubebauung auf bisher unversiegelten Flächen</li> <li>- dank Randeingrünung mit Schaffung neuer Lebensräume und Vernetzung von Grünstrukturen werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere positiv beeinflusst</li> <li>- Festsetzung naturschutzrechtlicher Eingriffskompensation</li> </ul>

### Berücksichtigte Fachpläne

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung zum Umgang mit Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und Landschaftsprogramm des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Form der Beachtung von Grundsätzen / Zielen des LEP ist entsprechend Betroffenheit / Auswirkung nachfolgend dargelegt.

<b>Benennung des Grundsatzes / Ziels</b> und → Form der Beachtung entsprechend Betroffenheit / Auswirkung
<b>G 1.2.1</b> – Verdichtungsraumstärkung
→ In rd. 3,5 km Entfernung ist die Ast Stollberg-West der BAB72 (überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachse) erreichbar. Die Sicherung vielfältiger zukunftsfähiger Arbeitsplätze stärkt den Verdichtungsraum nachhaltig.
<b>G 2.2.1.1</b> – Verminderung Freiflächenneuinanspruchnahme
→ Die bedarfsgerechte Neuinanspruchnahme ist im Flächennutzungsplan (FNP - Vorentwurf) bereits vorabgestimmt. Bei Kompensationsmaßnahmen wurde vorrangig auf Entsiegelung an anderer Stelle hingewirkt (1 Maßnahmefläche). Hinzuweisen ist auf die Chance zu einer effektiven Flächennutzung im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Änderung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans.
<b>Z 2.2.1.4</b> – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung
→ Die städtebauliche Anbindung an den vorhandenen gewerblich genutzten Siedlungsbereich ist gegeben. das Gebiet ist rundum verkehrerschlossen. Innerhalb

der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind in Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. keine ausreichenden, hochwassersicheren und immissionsschutzrechtlich geeigneten Flächen für große gewerbliche Bauinvestitionen vorhanden.

### Z 2.2.1.6 – Eigenentwicklungsgebot

→ Die mit dem FNP-Vorentwurf bereits vorabgestimmte Siedlungsentwicklung entspricht auch heute noch dem Bedarf und den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe der Zweckverbandsgemeinden.

### Regionalplan

Die Umweltziele des Landesentwicklungsplanes sind in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Zuständig für die Regionalplanung sind die Regionalen Planungsverbände in Trägerschaft der Landkreise und kreisfreien Städte. Für den Standort in Oelsnitz/Erzgeb. gilt der am 31.07.2008 in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge. Der Regionalplan für die gesamte Region Chemnitz befindet sich derzeit noch im Aufstellungsverfahren. Die jeweiligen Ausweisungen in der Raumnutzungskarte unterscheiden sich wegen jetzt vereinheitlichter Bezeichnungen. Entfallen sind hier ersatzlos dem Bebauungsplan benachbarte Vorbehalte „Landschaftsbild / Landschaftserleben“ und „Kaltluft“. In den Rang eines Ziels soll laut dem Regionalplanentwurf vom Dezember 2015 künftig ein Vorranggebiet „Landwirtschaft“ gehoben werden. Dem hier begründeten Planvorhaben stehen keine regionalplanerischen Vorgaben prinzipiell entgegen.

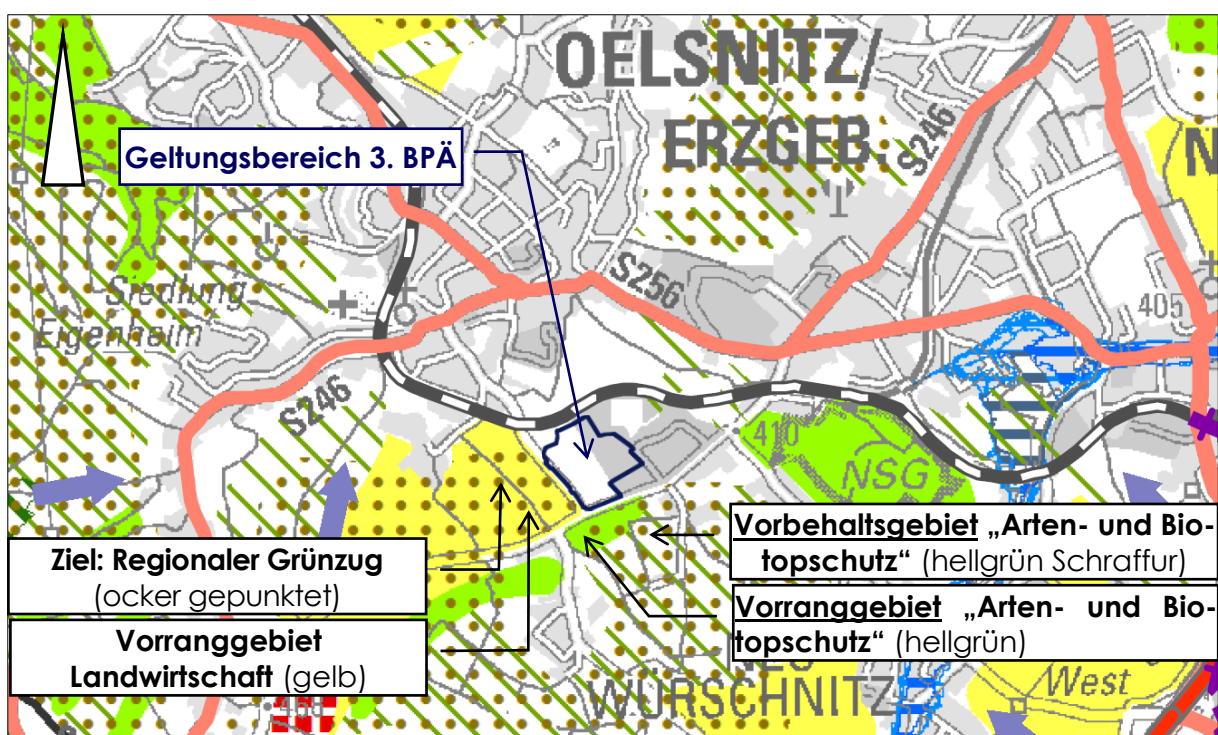


Abb. 42: Auszug Entwurf Regionalplan Chemnitz 2015 – Raumnutzungskarte

### Flächennutzungsplan

Die 3. Bebauungsplanänderung und -ergänzung kann nicht aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, ist aber im FNP-Vorentwurf vom September 2002 bereits als Leitbild der städtebaulichen Standortentwicklung dargelegt. Letztere wird angesichts der Bedarfsentwicklung und des Abschmelzens früherer Reserven als dringlich eingeschätzt. Für den Bebauungsplan besteht Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

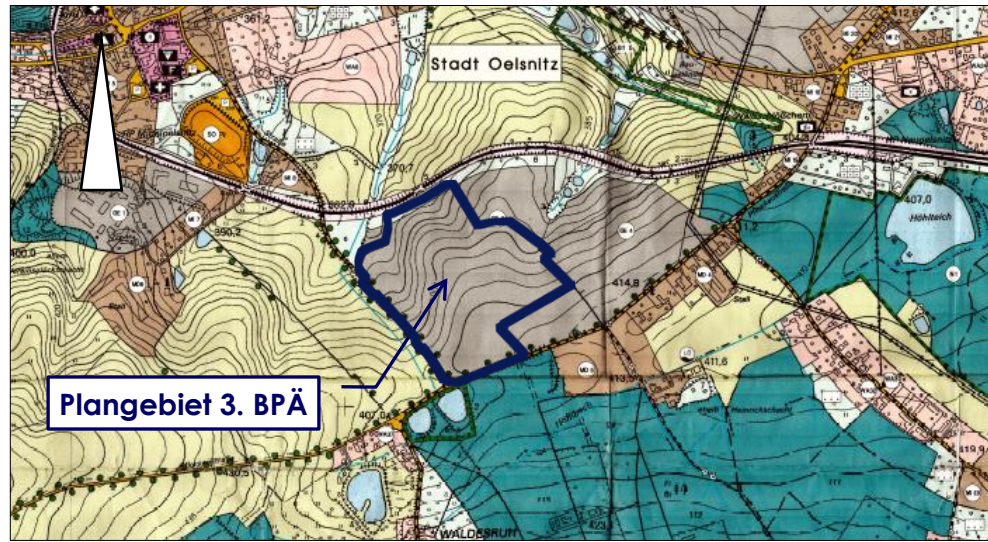


Abb. 43: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan 2002

### Landschaftsplan

Es liegt kein Landschaftsplan vor. Belange der Grünordnung und Landschaftspflege sind in das Bebauungsplanverfahren integriert abzuhandeln.

### weitere Fachpläne

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Oelsnitz/Erzgeb. vom Juli 2010 ist das Leitbild der Stadtentwicklung dargelegt. Die Stadt Lugau/Erzgeb. verfügt seit 2007 über ein Stadtentwicklungsprojekt Lugau (SEPL). Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe im gemeinsamen Gewerbegebiet Hoffeld ist in den Dokumenten verankert.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Nach §2 Abs. 4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“. Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten. „Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in

welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. (...) Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechend der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten:

1. eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, (...);
2. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durch die Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i;
3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen;
4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle.

## 2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“.

Das **Basisszenario** beschreibt in Tab. 12 wie sich die derzeitige Nutzung **vor allem** des **Erweiterungsgebiets** in diesem selber sowie in Bezug auf die angrenzende Umgebung schutzgutbezogen auswirkt. Für das jetzige Änderungsgebiet erfolgten bereits im Zusammenhang mit vorangegangenen Verfahren zur Planaufstellung und -änderung jeweils eine Umweltprüfung, dazu die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine entsprechende Abwägung. Daher hebt das Basisszenario vorrangig auf die gegenwärtig intensivlandwirtschaftlich bzw. bisher als Bodenmiete genutzte Erweiterungsfläche ab. Zur Einordnung sind einige fachliche Bewertungsgrundlagen hilfreich. Gemäß den Bodenauswertungskarten des LfULG bestehen im Einzelnen mittlere bis hohe Bodenfunktionswertigkeiten. Auf Tab. 1: Bodenbeschreibung durch DBK50 in der Begründung wird ergänzend verwiesen.

Berücksichtigt man die bereits im Geltungsbereich vorhandenen Flächeninanspruchnahme durch Straßen und Versorgungsanlagen bzw. -leitungen sowie die bis Mai 2020 vorhandene Bodenmiete ergibt sich insgesamt eine mittlere Wertigkeit nach den Bodenfunktionen, d. h. die Flächenumwidmung zu Bauland stellt eine Option dar, wenn

keine geeigneten Alternativen bestehen. Letzteres wird mit Blick auf die Bodenbewertung in den Kommunen des Zweckverbands bejaht – hier z. B. bezüglich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Soweit diese Funktion oder das Wasserspeichervermögen geringer ausfällt, steigt an der Stelle gleichzeitig die Schadstoffpuffer- und -filterfunktion.

Tab. 9: Aussagen Bodenbewertungsinstrument des LfULG

Bodenfunktion	maßgebliche Wertigkeit	Bewertungsstufe
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	III – IV
Wasserspeichervermögen des Bodens	mittel	III – IV
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel	III – IV
Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum	mittel	KAK3
Luftkapazität im effektiven Wurzelraum	mittel	LK 3 (5 - <13 Vol.-%)
Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor)	mittel	III
besondere Standorteigenschaft	keine	-
landschaftsgeschichtliche Bedeutung	keine	-

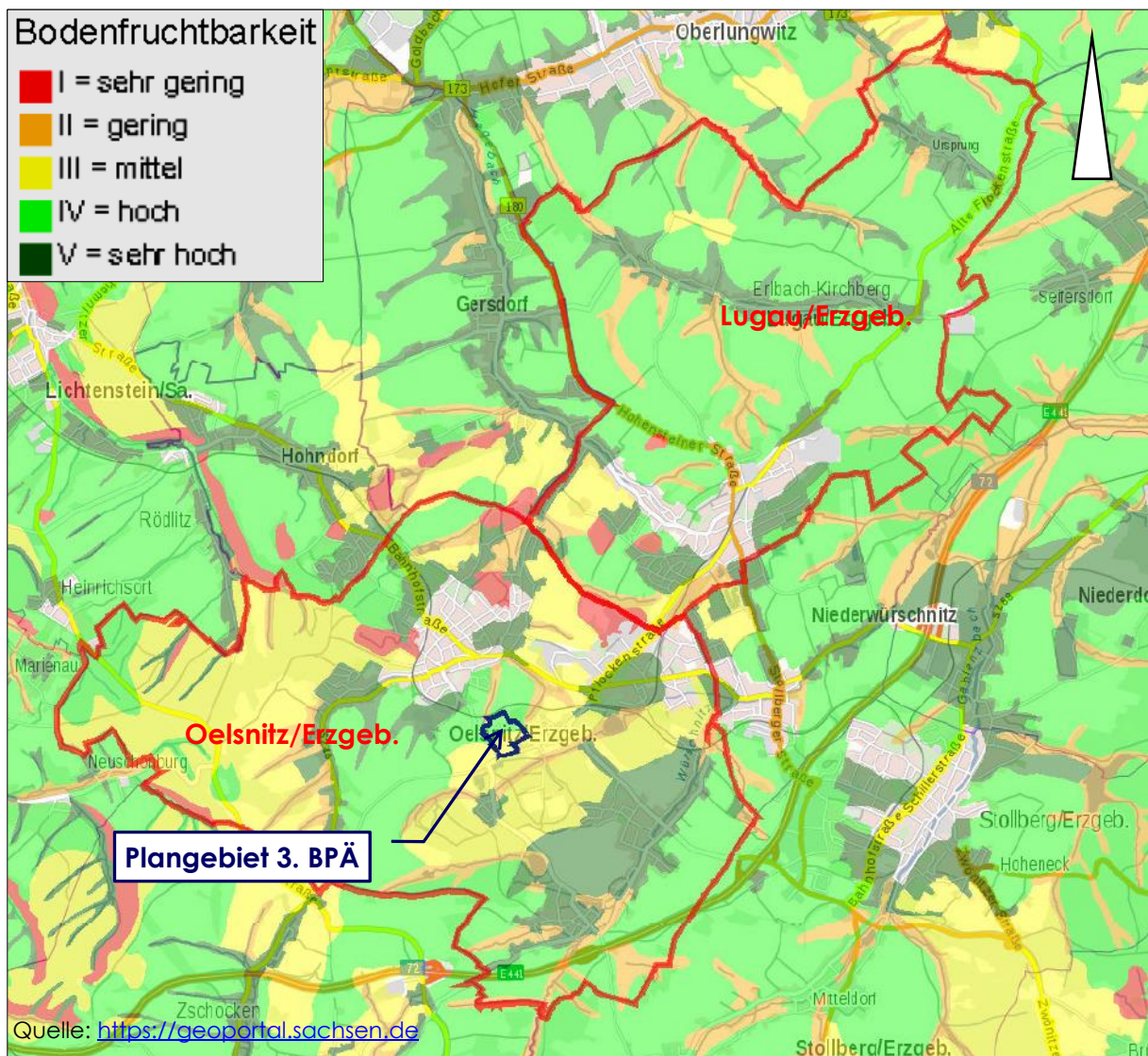


Abb. 44: Auszug Karte Bodenbewertungsinstrument – natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Option einer baulichen Nutzung steht den Städten im Zuge einer Abwägungsentscheidung offen und soll in Ermangelung geeigneter Alternativen genutzt werden.

Altlasten sind am Standort nicht bekannt. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten gefunden werden, besteht die Verpflichtung, diese der zuständigen Behörde des LRA Erzgebirgskreis anzuzeigen.

Gemäß der Geochemischen Übersichtskarte GÜK400 des LfULG ist mit unten aufgelisteten Konzentrationen erfasster kritischer Stoffe im Plangebiet sowie im bereits bebauten Umfeld der Ortslage zu rechnen. Eine Verpflichtung zu bestimmten Sanierungsarbeiten erwächst daraus nicht. Der gegenwärtige Erfassungsstand (TK25 Kartenblatt L5342 NW) basiert auf 251 – 500 Datensätzen (z. B. der bodenkundlichen Landesaufnahme, aus Studien- und Projektarbeiten sowie Gutachten). Die üblichen Hintergrundwerte (HGW), repräsentative Werte für allgemein verbreitete bzw. regionstypische Gehalte eines Stoffes oder einer Stoffgruppe in Böden, hat der Freistaat Sachsen veröffentlicht<sup>21</sup>.

Tab. 10: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400

<b>Element</b>	<b>Konzentration im Oberboden<sup>22</sup> [mg/kg]</b>
Arsen (As)	40 - < 80
Blei (Pb)	50 - < 74
Cadmium (Cd)	0,2 - < 0,8
Crom (Cr)	16 - < 45
Kupfer (Cu)	25 - < 37
Nickel (Ni)	25 - < 36
Zink (Zn)	200 - < 300

Das Planvorhaben liegt in einem Altbergbauebiet, wurde in ca. 350 – 480 m Teufe Steinkohle abgebaut. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist aufgrund der bisherigen Standortuntersuchungen nahezu auszuschließen. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind laut Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamts erfahrungsgemäß abgeklungen, bis 2014 durchgeführte Messungen ergaben bereichsweise nur geringfügige Hebungen infolge des Grundwasserwiederanstiegs in der Lagerstätte sowie minimale Restsenkungen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist mit Schäden nicht zu rechnen, wenn ein Bauwerk nach den Regeln der Bautechnik errichtet wird. Gleichzeitig sind in der näheren Umgebung des Plangebietes einige, durch den Steinkohlenabbau hervorgerufene Erdrisse bekannt geworden. Derartige Erdrisse können auch für den Bereich des Vorhabens nicht

<sup>21</sup> Quelle: <https://www.boden.sachsen.de/hintergrundwerte-fur-stoffgehalte-in-boden-17544.html> [Aufruf 23.06.2020]

<sup>22</sup> Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?sessionId=FF9422B9333FC57EE95E5B4428FDA78> [Aufruf 06.06.2020]



völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Bauarbeiten Erdrisse angetroffen werden, so sind sie mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen. Der südliche Teil des Planbereiches liegt im Poldergebiet „Waldesruh“. Dieser in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnete Bereich sollte von einer Bebauung ausgeschlossen werden, wenn keine dauerhafte Vorsorge vor Vernässungen, erfolgt.

Im Satzungsgebiet wird insgesamt in das bestehende Bodengefüge, die Boden-Wasser-Verhältnisse und in die Bodenfunktionen eingegriffen. In Folge der Neuversiegelung kommt es mit Durchführung der Planung zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, wobei rd. 9,46 ha derzeit noch unversiegelter Fläche verloren gehen. Auf die rd. 6,70 ha großen westlichen Erweiterungsflächen entfallen abzüglich die Randeingrünung insgesamt rd. 5,37 ha auf neu festgesetzte Industrie- und Gewerbegebiete sowie Versorgungs- bzw. Abwasserbeseitigungsflächen. Das führt prognostisch zu einer gegenüber dem bisherigen Rechtsstand des Bebauungsplans hinzukommenden Vollversiegelung von ca. 3,77 ha und von 1,59 ha Teilversiegelung.

Tab. 11: Versiegelungsbilanz im Geltungsbereich der 3. BP-Änderung und Ergänzung

	<b>Bestand</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Bestand</b> [%]	<b>Planung</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Planung</b> [%]	<b>Veränderung</b> [m <sup>2</sup> ]
<b>Vollversiegelung</b>	5.788	4,0%	76.337	52,8%	<b>70.549</b>
<b>Teilversiegelung</b>	3.327	2,3%	27.403	19,0%	<b>24.076</b>
<b>unversiegelte Flächen</b>	135.438	93,7%	40.813	28,2%	<b>-94.625</b>

Zusammengenommen gehen **erweiterungsbedingt insgesamt ca. 5,36 ha bisher unversiegelter Fläche** auf lange Sicht **verloren**.

Für den Fall der **Nichtdurchführung der Planung** wird prognostiziert, dass es zu **keiner vom Basisszenario abweichenden Entwicklung des Umweltzustandes** kommt.

Tab. 12: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher un bebauter Flächen – Basisszenario

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>						
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes</b>	<b>Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen</b>	<b>Ausgangszustand Plangebiet</b>	<b>Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet</b>	
<b>a)</b>	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Fläche und Boden (und § 1a Abs. 2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	○	○
	Schutzgut Wasser	- keine Gewässer vorh. - Nährstoffeintrag	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	M	○
	Schutzgut Luft und Klima (und § 1a Abs. 5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Kaltluftbildung und -abfluss	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	○	○
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Bodenmiete	- Landschaftsbild vorgeprägt durch vorhandenes Gewerbe bzw. Altbergbau	○	○
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- Vegetationsflächen bieten Lebensraum für Tiere, - Hoher Anteil unversiegelter Flächen gewährleistet Wasseraufnahmefähigkeit	- geringe Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- keine Betroffenheit	M	○
<b>b)</b>	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	- keine Natura 2000-Gebiete berührt	- keine Beeinträchtigung	- keine Betroffenheit	○	X
<b>c)</b>	Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt,	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	○	○
<b>d)</b>	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete - Archäologische Relevanz	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	○	○

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB</b>						
<b>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (und § 1a BauGB)</b>		<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes</b>	<b>Erwartete direkte/ indirekte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen</b>	<b>Ausgangszustand Plangebiet</b>	<b>Umgebungsbeeinträchtigung durch Plangebiet</b>
<b>e)</b>	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus - keine Abfälle und Abwässer	- unbeachtliche Beeinträchtigung durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	○	○
<b>f)</b>	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- mögliche Nutzung erneuerbarer Energien (Biomasse)	- keine Beeinträchtigung	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	○	○
<b>g)</b>	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- kein LP vorhanden	- nicht relevant	- nicht relevant	X	X
<b>h)</b>	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete	- keine Beeinträchtigung bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (z. B. Verbrennungsverbote)	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	○	○
<b>i)</b>	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete	- geringe Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt und biologische Vielfalt durch Intensivlandwirtschaft	- vorhandenes Gewerbe unbeeinträchtigt	M	○
<b>j)</b>	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.“	- Ackerland (unempfindlich) - anteilig Bodenmiete	- nicht relevant - keine Störfallbetriebe vorhanden	- nicht relevant	X	X

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

### **Fazit Basisszenario**

Infolge der derzeitigen intensivlandwirtschaftlichen Nutzung, die bis Mai 2020 bestehende Bodenmiete war eine temporär zugelassene nichtlandwirtschaftliche Nutzung, sind auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Wasser gering beeinträchtigt. Resultierende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind unbeachtlich, in der Wechselwirkung ist jedoch eine insgesamt geringe Beeinträchtigung im Ausgangszustand festzustellen.

#### 2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BESCHREIBUNG INSBESONDERE DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – i BauGB werden anhand der in der Anlage 1 BauGB genannten Kriterien untersucht.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

Auch hier wird nachfolgend wieder eine tabellarische Form der Darlegung gewählt.

Tab. 13: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)</b>			
<b>Bestand:</b> Intensivacker / temporär Grünlandruhe, Bodenmiete, unverändert bleiben öffentliche Verkehrsflächen			
<b>Planung:</b> Gewerbe- und Industriegebiete, öffentliche Versorgungs- sowie Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase <b>auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:</b>	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	M	M	- Überwiegend Bodenlebewesen / Kleinsäuger beeinträchtigt - potenzielles Lerchen-Fortpflanzungshabitat wird ersetzt (CEF-Maßnahme) - Pflanzfestsetzungen sichern neue, vernetzte Tierhabitate - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Schutzgut Fläche	E	M	- Außenbereichsinanspruchnahme mangels Alternativen entspr. FNP-Vorentwurf - Sparsame Flächeninanspruchnahme – Anbindung an bestehende Erschließung - bauabschnittsweise Realisierung möglich
Schutzgut Boden	E	M	- Bodenfunktionsverlust durch rd. 5,37 ha zusätzliche Voll- und Teilversiegelung - Vorrangig Kompensation durch Entsiegelung geprüft → eine Maßnahmenfläche
Schutzgut Wasser	E	M	- Beeinträchtigung Boden-Wasser-Haushalt (rd. 5,37 ha Voll- und Teilversiegelung) - Möglichkeiten dezentraler Versickerung vorrangig nutzen - Unterliegerschutz durch Nutzung des vorh. zentralen Regenrückhaltebeckens
Schutzgut Luft und Klima	O	O	- keine Beeinträchtigung der lokalen Luftzirkulation - Nutzung alternativer Energie zulässig - klimagerechte Bauweise
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	M	- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - CEF-Maßnahme (Lerchenfenster) - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt
Landschaft	X	O	- Vorhaben fähig zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, insbes. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung - Randeingrünung insbes. in Richtung der Ortslage Oelsnitz/Erzgeb.
Biologische Vielfalt	O	O	- standortgerechte Anpflanzungen (Artenliste fortgeltend) - Habitatmosaik für Kulturfolger

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 14: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
<b>Bestand:</b> Intensivacker / temporär Grünlandruhe, Bodenmiete, unverändert bleiben öffentliche Verkehrsflächen			
<b>Planung:</b> Gewerbe- und Industriegebiete, öffentliche Versorgungs- sowie Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-i BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG (und § 1a Abs. 4 BauGB – Schutzgüter)	X	X	- keine Schutzgebiete in der Umgebung berührt
c) Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	O	O	- Beachtung Baustellenverordnung und Arbeitsstättenverordnung - bedarfsgerechtes Angebot an Arbeitsplätzen im Ort - Immissionsschutz sichert Nutzungsverträglichkeit mit Umgebung
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	O	O	- bedarfsgerechter Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche – nicht existenzbedrohend - Meldepflichthinweis § 20 SächsDSchG bei Bodenfunden
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	O	O	- Einhaltung des Immissionsschutzrechts und des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	X	O	- Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sind auf die Gestaltung der Gebäudes abgestimmt zulässig
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	X	O	- kein Landschaftsplan beachtlich, daher Regelungen zum Einfügen des Vorhabens in Natur und Landschaft im Bebauungsplan - Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	O	O	- Beachtung einschlägiger immissionsschutzrechtlicher Vorgaben
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	M	M	- Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt - Grünlandentzug nicht existenzbedrohend

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigt, M – gering bis mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Tab. 15: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (gem. Anl. 1 Nr. 2b BauGB)			
<b>Bestand:</b> Intensivacker / temporär Grünlandruhe, Bodenmiete, unverändert bleiben öffentliche Verkehrsflächen			
<b>Planung:</b> Gewerbe- und Industriegebiete, öffentliche Versorgungs- sowie Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase <b>infolge:</b>	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	<b>M</b>	<b>M</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringfügige Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs</li> <li>- Änderung von Nachbarschaften / Orts- und Landschaftsbild</li> <li>- Beachtung umweltrechtlicher Vorgaben</li> </ul>
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	<b>E</b>	<b>M</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch bei sparsamer Flächeninanspruchnahme dauerhafter Eingriff in Boden-Wasser-Regime</li> <li>- bauabschnittsweise Realisierung möglich</li> <li>- Anlage von Randeingrünung / Pflanzlisten festgesetzt</li> <li>- CEF-Maßnahme (Lerchenfenster)</li> <li>- Kompensationsmaßnahmen im Gebiet und extern zugeordnet</li> </ul>
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	<b>M</b>	<b>O</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung durch Lärm, Staub während der Bauphase (im Rahmen gesetzlicher Grenzwerte)</li> <li>- Beachtung des Stands der Technik in der Betriebsphase (Festsetzung Lärmemissionskontingentierung), dann keine Auswirkungen</li> </ul>
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	<b>O</b>	<b>O</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten</li> <li>- Einhaltung des Abfallrechts zur Kreislaufwirtschaft</li> </ul>
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	<b>X</b>	<b>O</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfallbetriebe</li> <li>- Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt</li> </ul>
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	<b>X</b>	<b>O</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Umfeld sind keine bestehenden Umweltprobleme bekannt</li> <li>- die rechtskonforme Nachnutzung der Bodenmiete erfolgte als Abdeckung der Karl-Liebnecht-Schacht-Halde</li> </ul>

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; O – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bau-phase	Betriebs-phase	
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	X	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung regenerativer Energie zulässig</li> <li>- Einhaltung Energieeinsparverordnung ENEC2017</li> <li>- Zulässige Dachbegrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur CO<sup>2</sup> - Bindung und Sauerstoffbildung bei</li> </ul>
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	○	○	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Abkürzungen: X – für Planung/Schutzgut nicht relevant; ○ – nicht beeinträchtigend, M – gering bis mittel beeinträchtigend bzw. E – erheblich beeinträchtigend

Tab. 16: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Prognose über Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bei Durchführung der Planung							
von → Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ↓ auf	Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung ins- gesamt	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Fläche und Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaft und Landschaftsbild	Kultur- und sonstige Sach- güter
Mensch, seine Gesundheit / Bevölkerung insgesamt		+	○	○	○	+	○
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	-		-	○	○	○	○
Fläche und Boden	-	+		○	○	○	-
Wasser	-	○	-		○	○	○
Luft und Klima	○	+	○	-		○	○
Landschaft und Landschaftsbild	○	+	-	○	○		○
Kultur- und sonstige Sachgüter	-	○	-	○	○	○	

Bewertungskategorien Wechselwirkungen in Prüfmatrix: - - - erheblich negativ, - - negativ, ○ neutral, ++ erheblich positiv, + positiv

(erwartete Wirkung der prognostizierten Änderung eines Schutzguts auf andere)



## Fazit

Bei Vorhabendurchführung erfahren die Schutzgüter **Fläche, Boden und Wasser** versiegelungsbedingt **erhebliche Beeinträchtigungen**, letzteres **bereits in der Bauphase**, da der Ressourcenverbrauch nur mit erheblichem Aufwand umkehrbar ist, daher auch das Sachgut **landwirtschaftliche Nutzfläche** dauerhaft verloren geht. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern verstärken die Beeinträchtigungen allerdings nicht zusätzlich in erheblichem Maße. **Tiere und Pflanzen** erfahren geringe bis **mittlere Beeinträchtigungen**, da bereits eine intensivlandwirtschaftliche Prägung besteht, ferner über viele Jahre Teile der Ergänzungsfläche für eine Bodenmiete genutzt wurde. Potenzielle Feldlerchen-Fortpflanzungshabitate werden durch eine produktionsintegrierte vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme adäquat ersetzt. Durch Festsetzungen zur Vorhabengestaltung sowie **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** im Plangebiet sowie extern zugeordnet werden Beeinträchtigungen minimiert bzw. dauerhaft kompensiert, was in obigen Bewertungen insbesondere auch für die Betriebsphase einkalkuliert ist.

**Das Planvorhaben bewirkt bereits in der Bauphase erhebliche Beeinträchtigungen, welche jedoch bei Durchführung angemessener Kompensationsmaßnahmen, darunter eine CEF-Maßnahme, ausgeglichen werden, sodass in der Betriebsphase keine erheblichen sondern höchstens geringe bis mittlere Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbleiben.**

## 3 BEWERTUNG DES EINGRIFFS SOWIE DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Da das Erweiterungsvorhaben gemäß § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf einer als Grundlage der künftigen Abwägungsentcheidung zulässigen Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) für den Entwicklungsbereich durchgeführt. Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten) sowie

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne) unterschieden.

Zusätzlich zur 6,7 ha großen Erweiterungsfläche wurde auch die bisher als Grünfläche festgesetzte, noch nicht realisierte, Randeingrünung bilanziert, so dass sich eine bilanzierte Gesamtfläche von 7,90 ha in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt.



Abb. 45: Eingriffs-Ausgleichsbilanzfläche (rot) im 2016 rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bereits vorhandenen Straßenflächen gehen ohne Veränderungen im Vorher-nachher-Vergleich ein. Ermittelt wurden **Werteinheiten** [WE] nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 in der Fassung des SMUL vom Mai 2009<sup>23</sup> auf der **Basis** von **Flächenangaben** in **m<sup>2</sup>**.

<sup>23</sup> Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8516.htm> [Aufruf 22.06.2020]

Tab. 17: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Abkürzungserläuterung: AW – Ausgangswert (Wertstufen von 0 – 30)  
PW – Planungswert

**Bewertung Ausgangszustand / Biotopwert**

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [Nr. BT-Liste 2004]	AW	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
1	Bestand vollversiegelt	0	1.677,2	0
2	Bestand teilversiegelt [11.04.100]	2	1.519,1	3.038
3	sonstige Aufschüttungen / Ablagerungen von Erdmassen mit geringem Anteil früher Sukzession [09.06.500]	3	14.524,4	43.573
4	Intensivacker [10.01.200]	5	61.088,8	305.444
<b>Ges.</b>			<b>78.809,4</b>	<b>352.055</b>

Biotopwert im Bestand [WE] **352.055**

**Wertminderung Funktionsverlust / Funktionsminderung**

Nr.	Funktion	Minde- rung	Ver- lust	Nutzung / Bio- toptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Minderung [WE]
1	Wasser / Retentionsfkt. (mittlere Bedeutung)		1,5	vollversiegelte Flächen	39.426,4	59.140
2	Wasser / Retentionsfkt. (mittlere Bedeutung)	1		teilversiegelte Flächen	17.348,3	17.348
3	biotische Ertragsfunktion (Stufe I)		0,1	Ackerflächen (AZ=37)	61.088,8	6.109
4	bioklimatische Ausgleichsfunktion (mittlere Bedeutung)	0,5		vollversiegelte Flächen	39.426,4	19.713
<b>Ges.</b>						<b>102.310</b>

Funktionsbezogener Wertverlust [WE]

**102.310**

Biotop- und funktionsbezogener Wertverlust insgesamt [WE]

**454.365**

(Hinweis: Folgende Funktionen werden angesichts der Intensivacker-bzw. Bodenmiettennutzung als nicht relevant bewertet: Lebensraum-, Immissionsschutz-, Biotopentwicklungs-, Verbund-, Archiv-, Grundwasserschutz-, ästhetische Funktion.)

**Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet**

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [Nr. BT-Liste 2004]	Anteil [%]	PW	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
1	Vollversiegelte Flächen	27,3	0	<b>39.426,4</b>	0
2	Teilversiegelte Flächen	12,0	1	<b>17.348,3</b>	17.348
3	Unversiegelte Flächen	15,2		<b>22.034,7</b>	
3.1	Gebäudenahe Grünflächen	8,1	3	11.649,6	34.949
3.2	Maßnahmefläche <b>A1</b> - Feldhecke [02.02.100]	1,7	22	2.413,3	53.092

Nr.	Nutzungsart / Biotoptyp [Nr. BT-Liste 2004]	Anteil [%]	PW	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
3.3	Maßnahmefläche <b>A2</b> - Streuobstwiese [10.03.000]	4,6	22	6.682,0	147.004
3.4	Gehölzneuanpflanzung Baumallee [02.02.410]	0,5	21	692,2	14.537
3.5	Gehölzneuanpflanzungen der Randeingrünung [11.03.900]	0,4	8	597,7	4.781
<b>Ges.</b>		54,5		<b>78.809,4</b>	<b>271.711</b>

Biotopbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]

**271.711**

Verbleibender biotopbezogener Ersatzbedarf [WE]

**80.344****Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet**

Nr.	Funktion	Faktor	Bio / FN	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Werteinheiten [WE]
1	Lebensraumfunktion	1,0	Anpflanzung Feldhecke + Streuobstwiese	9.095,2	9.095
2	Immissionsschutzfunktion	1,0	Anpflanzung Feldhecke	2.413,3	2.413
3	biotische Ertragsfunktion	1,0	Streuobstwiese	6.682,0	6.682
4	Biotopentwicklungsfunktion	1,0	Anpflanzung Feldhecke + Streuobstwiese	9.095,2	9.095
5	Verbundfunktion				0
6	Archivfunktion	1,0	Anpflanzung Feldhecke	2.413,3	2.413
7	Retentionsfunktion	0,5	Anpflanzung Feldhecke + Streuobstwiese	9.095,2	4.548
8	Grundwasserschutzfunktion	0,5	Anpflanzung Feldhecke + Baumallee	3.105,5	1.553
9	bioklimatische Ausgleichsfunktion	1,0	Anpflanzung Feldhecke + Streuobstwiese + Baumallee	9.787,5	9.787
10	Ästhetische Funktion	0,5	Anpflanzung Feldhecke + Streuobstwiese + Baumallee + Randeingrünung	10.385,2	5.296
11	rekreative Funktion				0
<b>Ges.</b>					<b>50.883</b>

Funktionsbezogener Ausgleich im Plangebiet [WE]

**50.883**

Verbleibender funktionsbezogener Ersatzbedarf insgesamt [WE]

**51.427**

Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in <b>WE</b> :	<b>131.771</b>
Ersatzbedarf biotop- und funktionsbezogen Gesamt in <b>Öko-Punkten</b> :	<b>13,1771</b>

Dieser Kompensationsbedarf soll laut dem Entsiegelungserlass des SMUL vom 30.07.2009 vorrangig durch Entsiegelung an anderer Stelle mit anschließender dauerhafter Renaturierung abgedeckt werden. Das stärkt die erheblich planbedingt beeinträchtigten Schutzgüter Boden und Wasser und kommt letztlich auch anderen Schutzgütern, wie Tiere, Pflanzen und Klima zugute. Im Übrigen sollen Kompensationsmaßnahmen im selben Naturraum weitest möglich funktionsgleichwertig erfolgen.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgte die Abstimmung des Kompensationsbedarfs mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Da gegenüber dem Vorentwurf Teile des Gewerbegebiets **GE1** zurückgenommen und als zusätzliche Kompensationsfläche **A2** im Geltungsbereich zur Anlage einer 6.682 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese festgesetzt wurde, reduzierte sich der ursprüngliche Kompensationsbedarf um mehr als die Hälfte. Neu hinzugekommen ist eine mit dauerhafter Entsiegelung verbundene externe Maßnahmenfläche **A3** auf dem Flurstück Fl.-Nr. 364/41 der Gemarkung Oelsnitz zum Rückbau des Garagenstandorts Friedensschachtstraße. Aus dem Vorentwurf verblieb allein die externe Kompensationsfläche (jetzt **A4**) auf Teilen des Flurstücks Fl.-Nr. 37/16 der Gemarkung Kirchberg im Portfolio, allerdings mit geänderter Maßnahmebeschreibung.

Die konkrete Zuordnungsfestsetzung soll im Entwurf verbal-argumentativ getroffen werden, wobei nachfolgende rechnerische Bilanzierung als Grundlage einer fehlerfreien Abwägungsentscheidung dient.

Tab. 18: Berechnung Eingriffskompensation durch Maßnahmenfläche **A3**

Maßnahmenfläche **A3**: dauerhafte Brachenentsiegelung [3.103 m<sup>2</sup>] auf Fl.-Nr.364/41 Gem. Oelsnitz [3.917 m<sup>2</sup>] und Anlage Streuobstwiese und Sukzessionsstreifen

<b>Bestand</b>	<b>Bestand [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Planung</b>	<b>Planung [m<sup>2</sup>]</b>
Garagen Abbruch geplant	774	Streuobstwiese	3.270
Garagen abgebrochen	236	Sukzessionsstreifen nordöstlich	647
teilversiegelter Garagenhof	1.829		
Garten Abbruch geplant	264		
Garten brachliegend	290		
Gehölz- und Staudenflur	524		
<b>Gesamt</b>	<b>3.917</b>		<b>3.917</b>

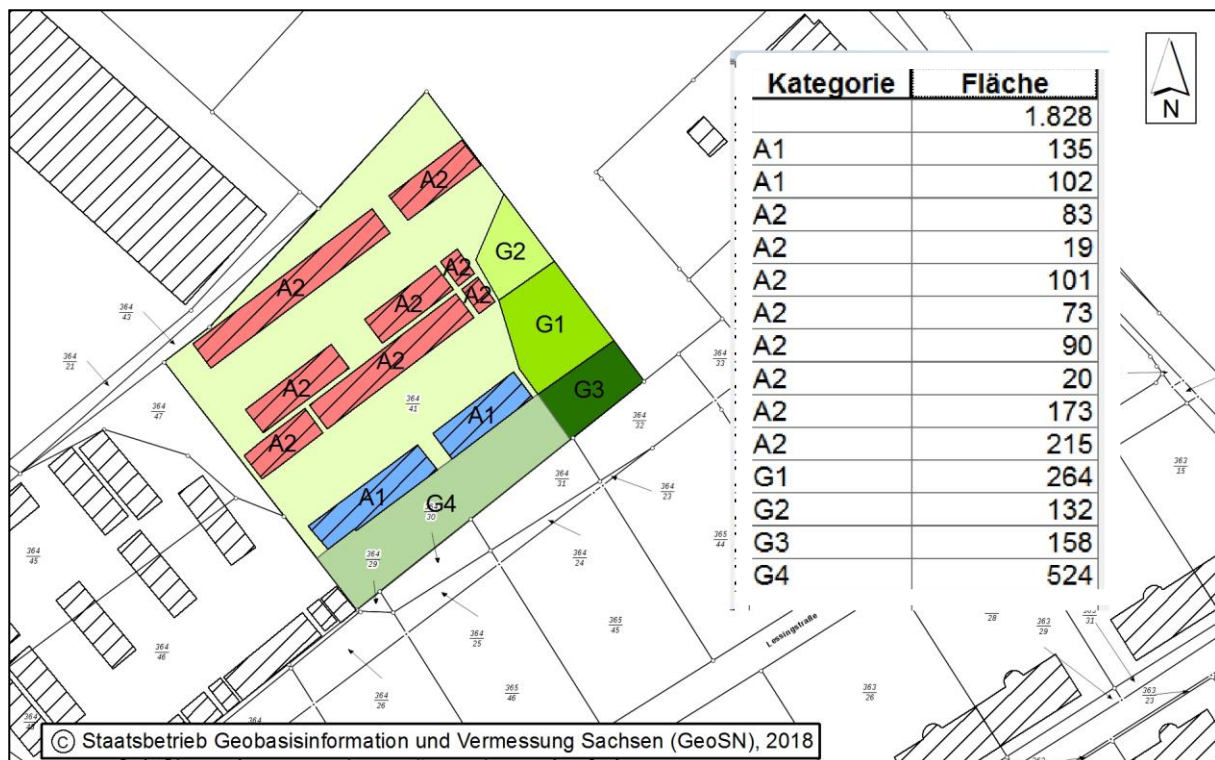


Abb. 46: Berechnungsgrundlage Bestand Maßnahmefläche **A3**

I. Entsiegelung

Bestand	Fläche [m²]	AW	Punktwert für Entsiegelung	Punktwert für Sukzession	Wertgewinn [WE]
Gebäudeflächen (vollvers.) – Flächenanteil 28%	862	0	4	4	6.896
sonstige Flächen (teilvers.) – Flächenanteil 62%	1.917	2	4	4	11.502

II. Zusatz Landschaftsbild [Bonus bei Vollversiegelungsflächenanteil ≥25%]

	Fläche [m²]	Entsiegelungsgewinn [WE]	Bonusfaktor	Wertgewinn [WE]
insgesamt zu entsiegelnde Fläche	2.779	18.398	2	5.558

**Wertgewinn Entsiegelung: 23.956**

III. Biotopwertsteigerung

	Biotoptyp [BTLS2004]	AW	PW	Fläche [m²]	Biotopwert [WE]
Ausgangswert <b>A</b>	entsiegelte Fläche, Sukzessionsfläche (vegetationslos)	4		2.779	11.116
	Abstandsfläche gestattet [11.03.900] bzw. Garten- und Grabeland [11.03.700]	10		1.138	11.380
Zielwert <b>Z</b>	Streuobstwiese [10.03.000]		22	3.270	71.940
	sonstige Hecken / Staudenflur		20	647	12.940

**Biotopwertgewinn Flächenaufwertung: 62.384**

## IV. Zusatz Funktionsbezogen

Funktion	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertgewinn [WE]
Lebensraumfunktion	1,0	3.270	3.270
Immissionsschutzfunktion			0
biotische Ertragsfunktion			0
Biotopentwicklungsfunktion	1,0	3.270	3.270
Archivfunktion			0
Retentionsfunktion	0,5	3.917	1.959
Grundwasserschutzfunktion	0,5	3.917	1.959
bioklimatische Ausgleichsfunktion	0,5	3.917	1.959
Verbundfunktion	1,0	3.917	3.917
Ästhetische Funktion	0,5	3.917	1.959
rekreative Funktion			0

**Wertgewinn Funktionsbezogen: 18.291**

Faktor je nach Bedeutung:	niedrig = 0,5 mittel = 1,0 hoch = 1,5 sehr hoch = 2,0
---------------------------	--

**Wertsteigerung gesamt [WE]: 104.631**

**erzielte Ökopunkte pro ha: 10.4631**

Tab. 19: Berechnung Eingriffskompensation durch Maßnahmefläche **A4**

Maßnahmefläche **A4** – Anlage Streuobstwiese (T .v. Fl.-Nr. 37/16 Gem. Kirchberg)

## III. Biotopwertsteigerung

	Biototyp [BTLS2004]	AW	PW	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert [WE]
<b>A</b>	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte [06.03.200]	10		2.162	21.620
<b>Z</b>	Streuobstwiese [10.03.000]		22	2.162	47.564

**Biotopwertgewinn Flächenaufwertung: 25.944**

## IV. Zusatz Funktionsbezogen

Funktion	Faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertgewinn [WE]
Lebensraumfunktion	1,0	2.162	2.162
Immissionsschutzfunktion			0
biotische Ertragsfunktion	1,0	2.162	2.162
Biotopentwicklungsfunktion	1,0	2.162	2.162
Archivfunktion			0
Retentionsfunktion			0
Grundwasserschutzfunktion	0,5	2.162	1.081
bioklimatische Ausgleichsfunktion			0
Verbundfunktion	1,0	2.162	2.162
Ästhetische Funktion	0,5	2.162	1.081
rekreative Funktion			0

**Wertgewinn Funktionsbezogen: 10.810**

**Wertsteigerung gesamt [WE]: 36.754**

**erzielte Ökopunkte pro ha: 3.6754**

In Summe ergibt sich rechnerisch eine geringfügige Überkompensation von 0,96 Öko-Punkten. Die Zuordnungsfestsetzung kann damit als abwägungsgerecht angesehen werden, zumal die Suche des Zweckverbands nach weiteren Entsiegelungsmöglichkeiten über die Maßnahmefläche **A3** hinaus erfolglos blieb und anderweitiger Ersatz festgesetzt wurde.

### 3.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Nr. 2c BauGB erfolgt „eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.“

Tab. 20: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

	Bauphase	Betriebsphase
<b>Vermeidung und Verhinderung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geeignete Standortwahl für Vorhaben / Baustelleneinrichtung</li> <li>- Beachtung höchstzulässiger Nutzungsmaße</li> <li>- hoher Grün- und Pflanzflächenanteil (7,9%) im Plangebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fachgerechte Pflege der Gehölze und begrünter Flächen</li> <li>- kein Pestizid- und Tausalzeinsatz</li> </ul>
<b>Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separate Mutterbodengewinnung und Wiedereinbau</li> <li>- weitest möglich versickerungsfähige Befestigungen</li> <li>- Regenwassermanagement</li> <li>- Beachtung Artenschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasser und Energie sparende Gebäudebetriebsführung</li> <li>- Regenwassermanagement</li> </ul>
<b>Ausgleich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzungen in nicht von Bautätigkeit betroffenen Bereichen</li> <li>- Externer Ausgleich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachpflanzungen bei Gehölzabgang</li> <li>- Pflege externer Ausgleichsflächen</li> <li>- Jährlich zum Nachweis CEF-Maßnahme Lerchenfenster</li> </ul>



### 3.2 EINGRIFFSAUSGLEICHSMABNAHMEN IM PLANGEBIET

Dem Ausgleich von vorhabenbedingten Eingriffen dienen folgende Festsetzungen:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- [1] Zufahrten, Wege, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.
- [2] Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.
- [3] Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen. Ausnahmsweise sind Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.
- [4] Für die Fläche der Ausgleichsmaßnahme **A1** ist die Anlage einer Feldhecke festgesetzt. Sie dient einer 2.413 m<sup>2</sup> großen Erweiterung der auf Zeichnung Nr. 1 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmenfläche **A**.
- [5] Für die Fläche der Ausgleichsmaßnahme **A2** ist die Anlage einer Streuobstwiese (6.682 m<sup>2</sup>) mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:
  - Anpflanzung eines standortheimischen Obstbaums (Hochstamm) je angefangene 150 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche
  - Pflanzschema: Pflanzabstand in Reihen 6 – 10 m
  - Entwicklungspflege: Verbisschutz und Erziehungsschnitt bis zum 7. Jahr
  - Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (durch Ansaat / Nachsaat standortgerechten Saatguts)
  - Dauerhafte Pflege: 1 – 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts, alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd
  - keine Düngung und Pestizideinsatz.

---

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- [1] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ① zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubbäume im Pflanzabstand von max. 12,0 m alleeartig anzupflanzen.
- [2] Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ② zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anpflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen.
- [3] Auf den privaten Baugrundstücken ist je 8 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen.
- [4] Über 150 m<sup>2</sup> große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen vertikal zu begrünen.
- [5] An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RASt 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenan-satz in mindestens 2,50 m Höhe.
- [6] Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
- [7] Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Vegetationsperiode nach Baufortschritt Zug um Zug auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.
- [8] Für Anpflanzungen sind die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Zeichnung Nr. 1 festgesetzt.

Im Ergebnis muss gemäß Tab. 17: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auch unter Berücksichtigung o. g. festgesetzter Maßnahmen festgestellt werden, dass der naturschutzrechtliche Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es wurden externe Flächen und Maßnahmen erforderlich.

### 3.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Aus **Artenschutz**gründen nachzuweisende Ersatzhabitats für die Feldlerche liegen vorhabenbedingt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

[1] Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesogeochore „Hohenstein-Ernstthaler Lößhügelland“) innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung zwei mindestens 20 m<sup>2</sup> große Lerchenfenster (max. Dichte 1 Stk./ 0,5 ha) anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen, Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitats zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Der Vorhabenträger (Zweckverband Gewerbegebiet Hoffeld) sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag vor einer Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.

Im Planverfahren waren weitere Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB einzustellen und im Rahmen einer **Zuordnungsfestsetzung**, d. h. diese Flächen werden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, in die Satzung aufzunehmen. Das BauGB lässt dieses Vorgehen zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind. Der Ausgleich muss:

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und
- mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden war prioritär die Verfügbarkeit von Flächen zur Entsiegelung oder Abriss im Gemeindegebiet gemäß "Entsiegelungserlass" vom 30.07.2009 des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) Sachsen zu prüfen. Hierzu wurde genau eine Maßnahmefläche gefunden, weitere verfügbare entsiegelungspotenziale sind derzeit nicht verfügbar.

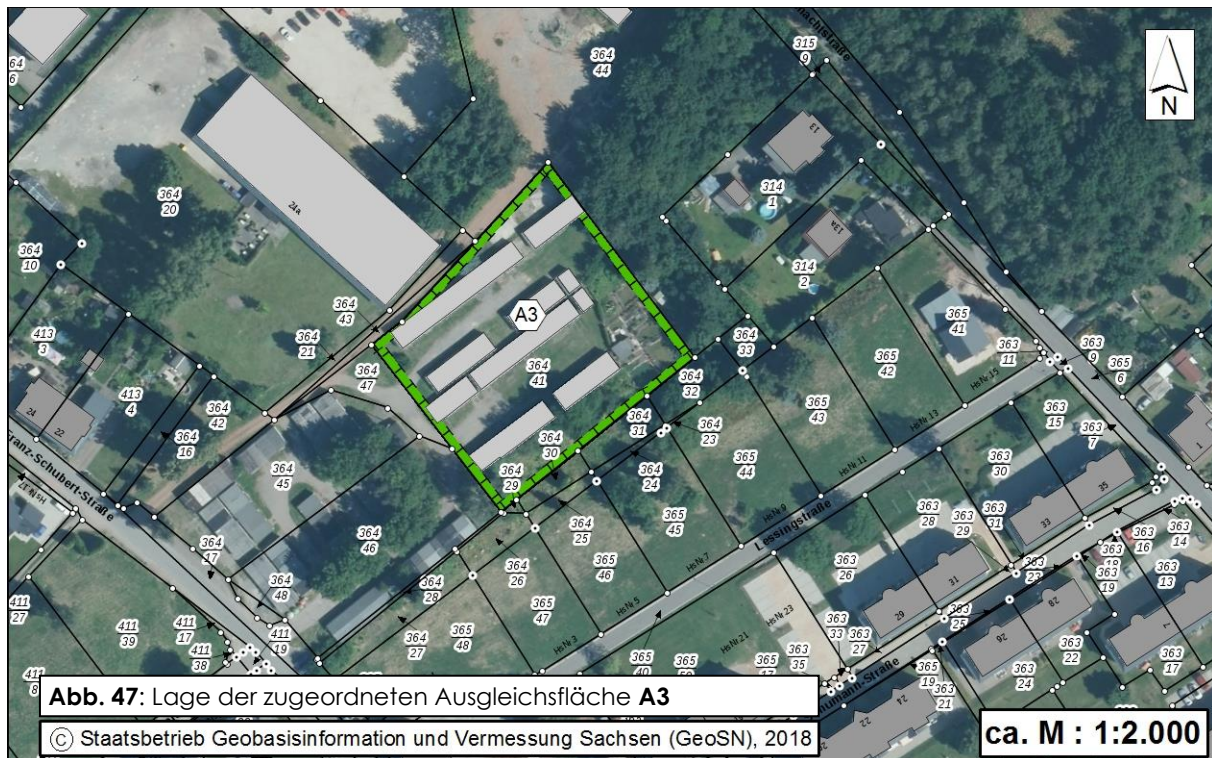
#### **Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

[1] Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:

Maßnahmefläche **A3** – Rückbau Garagenstandort Friedensschachtstraße

Flurstück Fl.-Nr. 364/41 Gem. Oelsnitz

Größe Maßnahmefläche: 3.917 m<sup>2</sup>



Maßnahmebeschreibung:

- Abbruch mit Tiefenenttrümmerung und Beräumung des Geländes des ehemaligen Garagenstandorts und einer Erholungsgartenbebauung
- Verfüllung der Baugruben, Verdichtung und Herstellung Geländeregulierung
- Renaturierung durch Herstellung einer vegetationsfähigen Mutterbodenschicht mind. 0,2 m
- Belassen eines 10,0 m breiten Sukzessionsstreifens entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und Ergänzung von Initialpflanzung standortheimischer Gehölze im Pflanzabstand von 8 m bei einem Baumanteil von mind. 50%
- Im Übrigen ist die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend Maßnahmebeschreibung der Ausgleichsmaßnahme **A2** festgesetzt, beim Pflanzen sind die in Breite und Tiefe doppelt so groß wie der Wurzelballen ausgehobenen Pflanzgruben mit Mutterboden zu füllen.

Maßnahmefläche **A4** – Anlage einer Streuobstwiese

Teile von Flurstück Fl.-Nr. 37/16 Gem. Kirchberg

Größe Maßnahmefläche: 2.162 m<sup>2</sup>



Maßnahmebeschreibung:

- vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Im Übrigen ist die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend Maßnahmebeschreibung der Ausgleichsmaßnahme **A2** festgesetzt.

[2] Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.

Auf die Kompensationsflächen zum naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich bestehen dank kommunalem Eigentum sichere Zugriffsmöglichkeiten. Der Nachweis soll dem Genehmigungsantrag beigelegt werden.

#### 4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) kann aus Gründen einer ansonsten nicht ausreichenden Vorsorge für die Eigenentwicklung nicht in Betracht gezogen werden. Mit der Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans wird gleichfalls bestätigt, dass keine nach den Kriterien der Hochwassersicherheit, leichter Erschließbarkeit und immisionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeit geeigneten Alternativstandorte in den Zweckverbandsgemeinden zur Verfügung stehen, insbesondere auch nicht im unverplanten Innenbereich. Das vorrangige Auffüllen bzw. Verdichten im zulässigen Umfang in bereits mit Planungsrecht belegten Gewerbegebieten erfolgt im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements.

## **5 AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J BAUGB**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind auch Wohngebiete vorhanden. Die Zulässigkeit störanfälliger Nutzungen ist in den benachbarten Gebieten im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

## **6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung:

- geltender Gesetzlichkeiten,
- der durchgeführten Vor-Ort-Erfassungen ab Januar 2018,
- der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplansatzung,
- der Schallimmissionsprognose zur Lärmemissionskontingentierung vom August 2018,
- der artenschutzfachlichen Risikoeinschätzung vom April 2019,
- der Angaben aus Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie
- Angaben des Zweckverbands Gewerbegebiet Hoffeld erstellt.

Die Kenntnisse werden als ausreichend angesehen, um nach Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein abwägungsgerechtes Satzungsrecht zu beschließen.

### **6.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Der Zweckverband bzw. die Stadt Oelsnitz/Erzgeb. und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die zu vertretenden

Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen. Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auch die breite Öffentlichkeit ist in der Lage, Planzustand durch Einsichtnahme in Unterlagen und die sichtbare Planumsetzung zu kontrollieren und die Erfüllung einzufordern.

## **7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

### Vorhaben

- Bebauungsplanänderung für ein rd. 7,7 ha großes, teils bereits mit Straßen bebautes Teilgebiet
- Bebauungsplanerweiterung (Gewerbe- und Industriegebiet, Versorgungs- und Grünflächen) für ein 6,7 ha großes Teilgebiet

### Nutzungsmaß

- GRZ 0,8 BMZ 10,0 (GI) bzw. 8,0 (GE)
- Gebäudehöhe bis zu 20,0 m (GI) bzw. 15,0 m (GE)

### Maßnahmen zum Umweltschutz

- Eingriffsvermeidung durch angemessenen Grün- und Pflanzflächenanteil
- Eingriffsminimierung durch versiegelungsarme Bauweise
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung max. Bauhöhen
- Neuanpflanzung von Gehölzen
- externer naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

### Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Zur verfahrensintegrierten Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Tab. 21: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	Umweltzustand	Auswirkungen der Planung	
		Bauphase	Betriebsphase
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			
Fläche und Boden			
Wasser			
Luft und Klima			
Landschaft und Landschaftsbild			
Natura 2000-Gebiete	nicht betroffen		
Mensch und seine Gesundheit			
Kultur- und sonstige Sachgüter			

Legende:

keine Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	geringe/mittlere Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen	erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen
--	---	---

Durch das Vorhaben sind, unter der Voraussetzung einer dauerhaften Kompensation in der Bauphase unvermeidlicher Eingriffe in den Boden-Wasser-Haushalt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gesetzliche Vorgaben zum Immissionsschutz sowie zum Artenschutz sind dabei in jeder Phase zu beachten.

## 8 ERKLÄRUNG

Auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten (§ 10 Abs. 3 BauGB).



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **GEWERBEGEBIET „HOFFELD MITTE“**

IN DER FASSUNG DER 2. ÄNDERUNG SEIT  
20.12.2016 RECHTSKRÄFTIG

[ABBILD AUSZUGSWEISE]

**Das Original der Satzung ist zu den Sprechzeiten in den Stadtverwaltungen  
Oelsnitz/Erzgeb. bzw. Lugau/Erzgeb.  
einsehbar**

# **SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

des Zweckverbandes „Gewerbegebiet Hoffeld“, Oelsnitz/Erzgeb.

### **"GEWERBEGEBIET HOFFELD-MITTE", 3. ÄNDERUNG**

Stand: 14.08.2018

**Autor:**

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Lessingstraße 4, 08058 Zwickau

# **ARTENSCHUTZFACHLICHE RISIKOEINSCHÄTZUNG**

ZUM VORHABEN

## **„GEWERBEGEBIETSERWEITERUNG HOFFELD“ OELSNITZ/ERZGEB.**

Stand: 05.04.2019

**Autor:**

Ingenieurgruppe Chemnitz GbR  
Hohensteiner Straße 45, 09117 Chemnitz

# DIGITALE SICHTFELDANALYSE ZUR GEWERBEGEBIETSERWEITERUNG HOFFELD

Vollbild abrufbar (Stand 21.01.2020) im Internet unter:  
<https://tour.360grad-team.com/de/vt/W7tEGDQC58>

**Autor:** <https://www.360grad-team.de>

Diese Seite ist ein Gemeinschaftsprojekt der beiden Unternehmen

**360 Grad Team GmbH** und **pixacon – 360 Grad Team**

August-Bebel-Straße 16, 09376 Oelsnitz/Erzgeb.

Untersucht wurden 4 Betrachterstandorte im unmittelbaren Umfeld des Gewerbegebiets aus bis zu 4 relevanten Betrachterhöhen sowie der Blick vom Glückauf-Turm der Deutschlandschachthalde zur Untersuchung der Fernwirksamkeit im Landschaftsbild.

## SITEMAP:



## BEISPIEL VOGELPERSPEKTIVE AM STANDORT 1



**TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1: Bodenbeschreibung durch DBK50	10
Tab. 2: Flächenbilanz Bestand / Satzungsrecht im Juni 2018	14
Tab. 3: Auszug Gewerbeflächendatenbank Erzgebirgskreis (06/2020)	32
Tab. 4: Flächenpotenziale in Oelsnitz/Erzgeb. (01/2020)	32
Tab. 5: Flächenbilanz 3. Bebauungsplanänderung und -ergänzung	60
Tab. 6: Versieglungsbilanz im Geltungsbereich der 3. BP-Änderung und Ergänzung	70
Tab. 7: schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte	71
Tab. 8: Berücksichtigung allgemeiner Umweltschutzziele entsprechend Fachgesetzen	77
Tab. 9: Aussagen Bodenbewertungsinstrument des LfULG	84
Tab. 10: Schadstoffe im Oberboden gemäß GÜK400	85
Tab. 11: Versieglungsbilanz im Geltungsbereich der 3. BP-Änderung und Ergänzung	86
Tab. 12: Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bisher unbebauter Flächen – Basisszenario	87
Tab. 13: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	90
Tab. 14: Entwicklungsprognose Umweltzustand bei Durchführung der Planung – Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b – i BauGB	91
Tab. 15: Entwicklungsprognose der Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	92
Tab. 16: Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	93
Tab. 17: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	96
Tab. 18: Berechnung Eingriffskompensation durch Maßnahmefläche <b>A3</b>	98
Tab. 19: Berechnung Eingriffskompensation durch Maßnahmefläche <b>A4</b>	100
Tab. 20: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	101
Tab. 21: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung	109

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Lage der Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. im Raum und Straßennetz	3
Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Oelsnitz/Erzgeb.	4
Abb. 3: Lage des Plangebiets im Verhältnis zu bestehendem Baurecht	5
Abb. 4: Topografie des Plangebiets (Höhenlinien 2,5 m)	7
Abb. 5: Lage des Plangebiets in der Geologischen Karte des Freistaats Sachsen	8
Abb. 6: Auszug aus der digitalen Bodenkarte DBK50 des LfULG	10
Abb. 7: Windrose	11
Abb. 8: Temperatur- und Niederschlagsdaten aus dem Umland	12
Abb. 9: Luftbild vom Juni 2019 und Feldblöcke 2020 (gelb)	13
Abb. 10: neue Chodover Straße erschließt Änderungsgebiet (Blickrichtung West)	13
Abb. 11: Wendekreis endet vor Leitungskorridor und Böschung (Ri. SW)	13
Abb. 12: Hoffeldstraße im Änderungsgebiet (Ri. NO)	14
Abb. 13: Erweiterungsgebiet – Acker südlich Hoffeldstraße (Ri. SO)	14
Abb. 14: Erweiterungsgebiet – Ackerruhe nördlich der Hoffeldstraße (Ri. SW)	14
Abb. 15: Einmündung Hoffeldstraße in Innere Neuwieser Straße mit Regenklärbecken (Ri. SW)	14

Abb. 16: Berliner Meilenblätter 1790	15
Abb. 17: Messtischblatt 1938	15
Abb. 18: TK25 Ausgabe DDR 1988	15
Abb. 19: TK25 Ausgabe BRD 2000	15
Abb. 20: Luftbild 2007	16
Abb. 21: Luftbild 2013	16
Abb. 22: Pflockenstraße (jetzt S 246) mit östlicher Zufahrt zum Gewerbegebiet (Ri. SW)	16
Abb. 23: Hoffeldstraße mit Neubau Feintool System Parts Oelsnitz GmbH (Ri. SW)	16
Abb. 24: Sportzentrum (Ri. NO)	16
Abb. 25: Regenrückhaltebecken (Ri. N)	16
Abb. 26: Wohnen Pflockenstraße / Ecke Neuwieser Straße (Ri. SW)	16
Abb. 27: Einmündung Innere Neuwieser Straße in Pflockenstraße (Ri. NO)	16
Abb. 28: Karte unterirdischer Hohlräume (braun)	18
Abb. 29: Poldergebiet laut OBA-Stellungnahme	19
Abb. 30: Oelsnitz/Erzgeb. ★ im Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP2013	25
Abb. 31: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Auszug Karte Raumstruktur	27
Abb. 32: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 – Raumnutzungskarte	28
Abb. 33: Auszug Entwurf Regionalplan Chemnitz 2015 – Raumnutzungskarte	29
Abb. 34: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan 2002	30
Abb. 35: vorhandene Zufahrt	45
Abb. 36: Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche <b>A3</b>	52
Abb. 37: Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche <b>A4</b>	53
Abb. 38: Leitungsbestand im Änderungsgebiet	61
Abb. 39: Leitungsbestand Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	68
Abb. 40: Landesverkehrsprognose 2030	73
Abb. 41: Plangebiet und ÖPV-Haltstellen im VMS-Liniennetzplan	74
Abb. 42: Auszug Entwurf Regionalplan Chemnitz 2015 – Raumnutzungskarte	80
Abb. 43: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan 2002	81
Abb. 44: Auszug Karte Bodenbewertungsinstrument – natürliche Bodenfruchtbarkeit	84
Abb. 45: Eingriffs-Ausgleichsbilanzfläche (rot) im 2016 rechtskräftigen Bebauungsplan	95
Abb. 46: Berechnungsgrundlage Bestand Maßnahmefläche <b>A3</b>	99
Abb. 47: Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche <b>A3</b>	105
Abb. 48: Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche <b>A4</b>	106

## QUELLENVERZEICHNIS

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP 2003)
- Regionalplan "Chemnitz – Erzgebirge", Rechtsstand 07/2008
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Entwurfsstand 12/2015
- Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens, 2002, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Klimaatlas der DDR, 1953, Akademie Verlag Berlin
- Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes auf <http://www.dwd.de/>
- Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland, 2001, Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- Digitale Bodenkarte des Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Informationsmaterialien und Abstimmungen mit Mitarbeitern der Stadtverwaltungen Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb.
- Raumplanungsinformationssystem des Freistaats Sachsen auf <http://rapis.sachsen.de>
- Geoportal Sachsenatlas auf <http://geoportal.sachsen.de/>
- Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen auf <http://www.statistik.sachsen.de>
- Artenschutzfachliche Risikoeinschätzung zum Vorhaben „Gewerbegebietserweiterung Hoffeld“ Oelsnitz/Erzg., Stand: 05.04.2019, Ingenieurgruppe Chemnitz GbR
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan des Zweckverbandes „Gewerbegebiet Hoffeld“, Oelsnitz/E. "Gewerbegebiet Hoffeld-Mitte", 3. Änderung, Stand: 14.08.2018, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden und sonstigen Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind zum Vorentwurf 08/2018 und zum Entwurf 06/2020