



# **SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET HOFFELD“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Stand:**

**April 2024**

Planungsträger:

Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“

Kreis:

Erzgebirgskreis

Region:

Chemnitz

Land:

Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht ausschließlich aus einem **Teil B – Text**.

Eine Begründung mit Darstellung des Geltungsbereichs in der aktuellen ALKIS ist beigelegt.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Fürstenstraße 23, 09130 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170

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

Fax: (0371) 36 74 177

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

Geschäftsführer:

Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantwortl. Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, Oktober 2024

## **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.

# **SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET HOFFELD“**

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169), in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500), wird nach Beschlussfassung gem. §§ 46, 47 Abs. 2 i. V. m. §§ 7 Abs. 1 Nr. 2 und 53 SächsKomZG durch die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld“ vom . .202 folgende **Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hoffeld“** in der Fassung vom April 2024 erlassen:

## **§1**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des am 20.10.1995 als Satzung in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hoffeld“ und umfasst die in der Gemarkung Oelsnitz gelegenen Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1944/3, 1945/1, 1945/3, 1945/4, 1946/4, 1946/6, 1946/8, 1946/9, 1946/11, 1946/13, 1946/14, 1947, 1948/2, 1948/3, 1948/5, 1948/6, 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1987/4, 1987/5, 1987/6, 1987/7, 1988/1, 1988/2, 1988/3 vollständig sowie jene mit den Fl.-Nrn. 1726/15, 1942/5, 1944/1 und 1944/2 teilweise.

Der Geltungsbereich ist in der Anlage 2 der Begründung (Lageplan im Original M 1 : 1.000) mit unterbrochen schwarz bandagierter Linie dargestellt.

## **§2**

Der Bebauungsplan besteht aus dem **Teil B – Text**. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der im Übrigen fortgeltenden Satzung werden unter § 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nach dem zweiten Absatz um die fett hervorgehobenen Teile ergänzt. Die Festsetzung lautet:

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BStBl. I, S. 127) festgelegt.

Unzulässig ist die Nutzung für Lagerplätze und großflächigem Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs. Lager- und Verkaufsflächen als Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

**Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO i. d. F. d. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:**

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie**
- **Vergnügungsstätten**

**werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans; sie sind daher unzulässig.**

Im Planungsgebiet sind im Bereich mit Nutzungsbeschränkungen nur solche Betriebe zulässig, deren anlagenbezogenen Lärmemissionen - einschließlich der vom Werksverkehr verursachten Geräusche - die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein verursachten Geräusche in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes

keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem m<sup>2</sup> Fläche seines Grundstücks ein Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts abgestrahlt würde.

### §3

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hoffeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oelsnitz/Erzgeb., den . .202

Verbandsvorsitzender

Siegel

## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Versammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld“ hat am 08.08.2023 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 47 Abs. 2 und § 7 Abs. 1 Nr. 2 SächsKomZG die Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hoffeld“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 bis 3 der Verbandssatzung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld“ durch Abdruck in der Freien Presse, Ausgabe Stollberg am 25.08.2023.

Oelsnitz/Erzgeb., den . .202

Verbandsvorsitzender

Siegel

2. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld“ billigte in öffentlicher Sitzung am 29.05.2024 den Planentwurf vom April 2024 einschließlich der dazu gehörenden Begründung und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Oelsnitz/Erzgeb., den . .202

Verbandsvorsitzender

Siegel

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Teil B – Text sowie die Begründung in der Fassung 04/2024 wurden in der Zeit vom 08.07.2024 bis zum 09.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie der Hinweis, dass in diesem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 bis 3 der Verbandsatzung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld“ durch Abdruck in der Freien Presse, Ausgabe Stollberg am 25.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können sowie dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ferner darauf, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt, die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung wurden über das Beteiligungsportal des Freistaats Sachsen zugänglich gemacht.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit elektronisch übermitteltem Schreiben vom 21.06.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Oelsnitz/Erzgeb., den . .202

Verbandsvorsitzender

Siegel

4. Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom . .202 bestätigt. Die Lagenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis,

Annaberg-Buchholz, den . .202

Siegel

Referatsleiter/in

5. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld“ hat in öffentlicher Sitzung am 29.10.2024 die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oelsnitz/Erzgeb., den . .202

Verbandsvorsitzender

Siegel



# **BEGRÜNDUNG**

der

**SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„GEWERBEGEBIET HOFFELD“**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**Stand: 04/2024**  
mit redaktionellen Änderungen 10/2024

**Autor:**  
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

---

## **INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG**

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANGRUNDLAGE UND GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3. ANLASS UND ZIEL DER SATZUNGSÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>4. LAGE DES SATZUNGSGEBIETS</b>	<b>4</b>
<b>5. VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS VEREINFACHTE VERFAHREN</b>	<b>5</b>
<b>6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>7. ÖRTLICHE SITUATION UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>8. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER SATZUNGSINHALTE</b>	<b>14</b>
<b>9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>18</b>

### **ANLAGEN**

- 1** Auszug aus der seit 20.10.1995 rechtskräftigen Bebauungsplansatzung
- 2** Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung in ALKIS

### **VERZEICHNISSE**

Abbildungsverzeichnis

Quellenverzeichnis

## 1. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672)

- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.06.2024 (SächsGVBl. S. 636)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 2. Plangrundlage und Geltungsbereich

Die Plangrundlage der Satzungsänderung bildet die Planzeichnung des seit 20.10.1995 als Satzung in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hoffeld“. Dieser ist in der Anlage 1 zur Begründung in allen für die Satzungsänderung maßgeblichen Auszügen dokumentiert. Das Satzungsoriginal bzw. eine Zweitausfertigung sind während der allgemeinen Sprechzeiten der Stadtverwaltungen Oelsnitz/Erzgeb. bzw. Lugau/Erzgeb. jederzeit einsehbar.

Seit der Satzungsaufstellung haben sich die Grundstücksverhältnisse im Satzungsgebiet geändert. Deshalb war der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung in der Anlage 2 der Begründung auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Stadt Oelsnitz/Erzgeb. mit Stand 04/2024 dokumentiert, um der Anstoßfunktion im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gerecht zu werden. Der im Satzungstext dieses Textbebauungsplans aufgelistete Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Oelsnitz mit den Fl.-Nrn. 1944/3, 1945/1, 1945/3, 1945/4, 1946/4, 1946/6, 1946/8, 1946/9, 1946/11, 1946/13, 1946/14, 1947, 1948/2, 1948/3, 1948/5, 1948/6, 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1987/4, 1987/5, 1987/6, 1987/7, 1988/1, 1988/2, 1988/3 vollständig sowie jene mit den Fl.-Nrn. 1726/15, 1942/5, 1944/1 und 1944/2 teilweise.

## 3. Anlass und Ziel der Satzungsänderung

Anlass: Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 wurden in § 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO in der damals geltenden Fassung keine Regelungen zu in § 8 Abs. 3 BauNVO in der aktuellen Fassung vorgesehenen Ausnahmen getroffen.

Träger der Planungshoheit für das Gewerbegebiet ist der Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“. Dieser wurde als Planungsverband im Sinne des § 205 BauGB gegründet,

um das Gewerbegebiet zu planen, zu erschließen und zu vermarkten. Die „Verfassung“ des Zweckverbandes bildet die von der Verbandsversammlung beschlossene Verbandssatzung gemäß § 11 SächsKomZG (Sächsisches Gesetz über kommunale Zusammenarbeit). Darin werden vor allem Sinn, Zweck und Ziele des Verbandes geregelt, nämlich:

- die Wirtschaftsentwicklung,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die
- Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Infrastruktur.

Mit der Schaffung des gemeinsamen größeren Gewerbegebietes sollte so auch der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt sowie erreicht werden, dass die finanziellen und technischen Möglichkeiten der Verbandsgemeinden gebündelt und damit wirtschaftlich eingesetzt werden (siehe Präambel der Verbandssatzung). Die Zulassung von Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO würden diese Ziele sowie den Zweck des Verbandes konterkarieren.

Ziel: Zur Wahrung der seit Anbeginn laut Verbandssatzung angestrebten städtebaulichen Entwicklung und rechtssicheren Weiterentwicklung als Gewerbebestandort und des daraus abgeleiteten Bebauungsplans nach BauGB soll die Bebauungsplansatzung bezüglich der Festsetzung zulässiger Nutzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Künftig sollen in dem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO sämtliche allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO unter Beachtung von § 2 des Textteils der Bebauungsplansatzung sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, fortgeltend zulässig sein. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten hingegen sollen rechtssicher ausgeschlossen werden. Zur Zielerreichung bedient sich der „Gewerbegebiet Hoffeld“ des hier begründeten Textbebauungsplans.

#### **4. Lage des Satzungsgebiets**

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/Ergeb., Stadt Hartenstein, Gemeinde Mülsen, Stadt Lichtenstein/Sa., Gemeinde Hohndorf und die Gemeinde Gersdorf.

Die per 30.09.2023 insgesamt 18.683 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 (250.398 EW) beträgt rd. 20 km in NO-Richtung und zum Oberzentrum Zwickau (87.547 EW) rd. 15 km in westliche Richtung. Das Mittelzentrum Stollberg/Ergeb. (11.048 EW) grenzt südlich an. Dazwischen verläuft die Bundesautobahn A 72 mit der für den Vorhabenstandort maßgeblichen Anschlussstelle Stollberg/West.

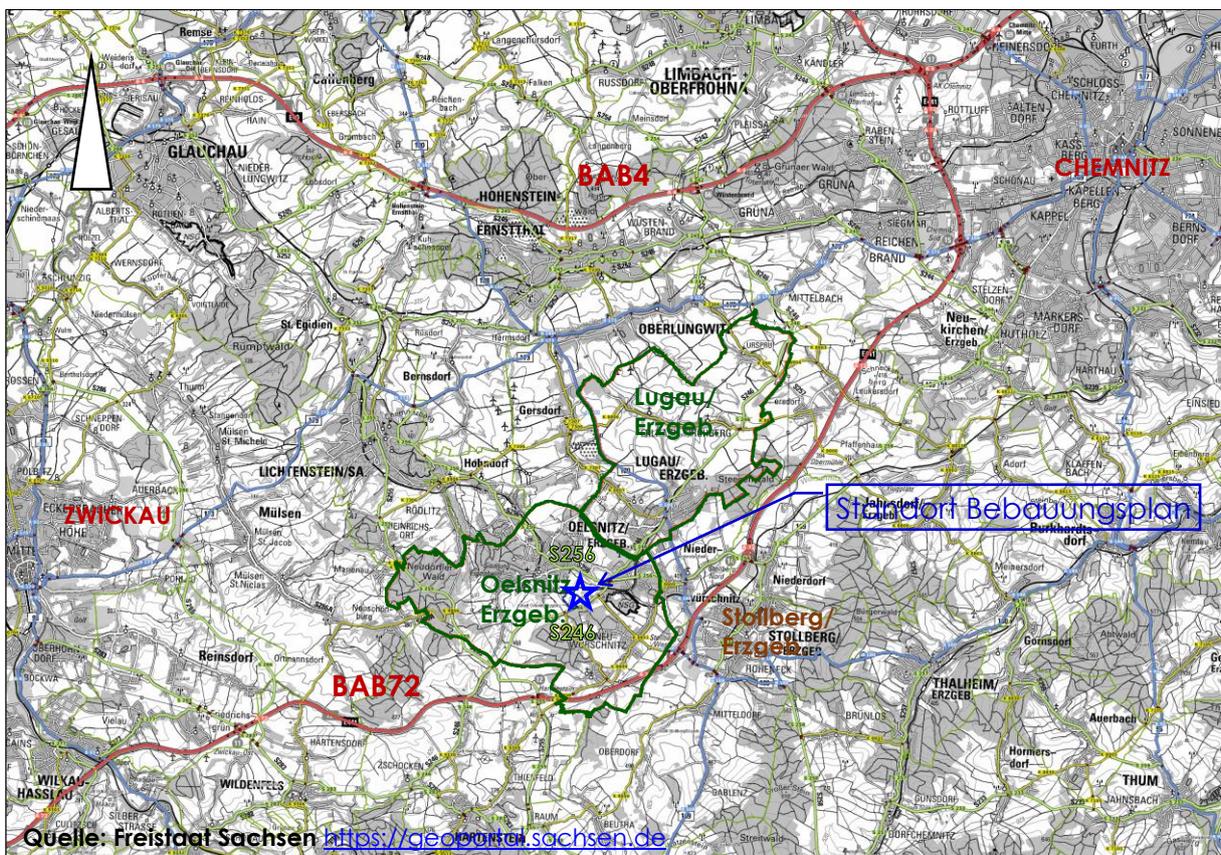


Abb. 1: Lage der Städte Oelsnitz/Ergeb. und Lugau/Ergeb. im Raum und Straßennetz

## 5. Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren

Gemäß § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren gilt:

- „(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html> [Aufruf 12.02.2024]

näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

UVP-pflichtige Vorhaben werden mit der Satzungsänderung ebenso wenig vorbereitet, wie Störfallbetriebe bzw. nach BImSchG überwachungspflichtige Anlagen.

Grundzüge der bisherigen städtebaulichen Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Es wird lediglich das Primat der auch bisher beabsichtigten gewerblichen Flächennutzung betont, um hier Ansiedlungen und Erweiterungen zu ermöglichen, die aufgrund ihres Störgrades in anderen Baugebieten zu Nutzungskonflikten führen könnten.

Der Abstand zu Europäischen Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebieten (FFH) beträgt mindestens 6 km, der zu Vogelschutzgebieten (SPA) ist mindestens doppelt so groß, sodass keine planbedingte Betroffenheit anzunehmen ist. Das resultiert erst recht aus geplanten Änderungsgegenständen, die in einem zusätzlichen Ausschluss bisher ausnahmsweise zulässiger Nutzungen besteht. Auch übersichtshalber unten dargestellte Schutzgebiete nach Bundes- bzw. Landesrecht können nicht änderungsbedingt beeinträchtigt werden. Das gilt auch für das nahe gelegene NSG Höhlteich.

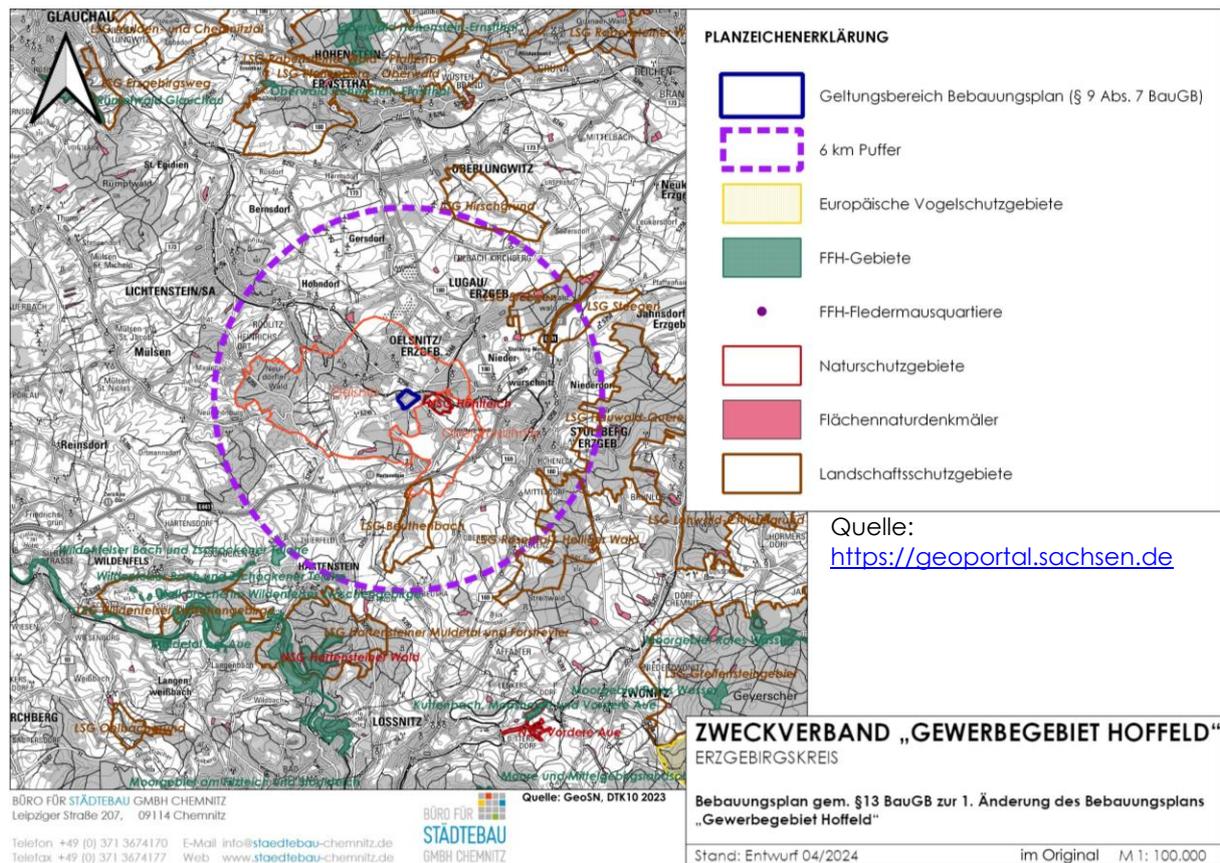


Abb. 2: Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Planumfeld

### Gewähltes Verfahren

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 (alles BauGB) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- bzw. Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. auch § 4 Abs. 1 BauGB hält der Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“ im konkreten Fall für entbehrlich.

Die 1. BP-Änderung unterliegt den Rechtsvorschriften nach § 8 Abs. 4 BauGB, da für die Stadt Oelsnitz/Erzgeb. derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vorliegt. Im Plangebiet laufen Vorbereitungen für als dringlich eingeschätzte Betriebserweiterungen aus dem Bestand heraus, 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 heute den Entwicklungszielen der Zweckverbandsgemeinden.

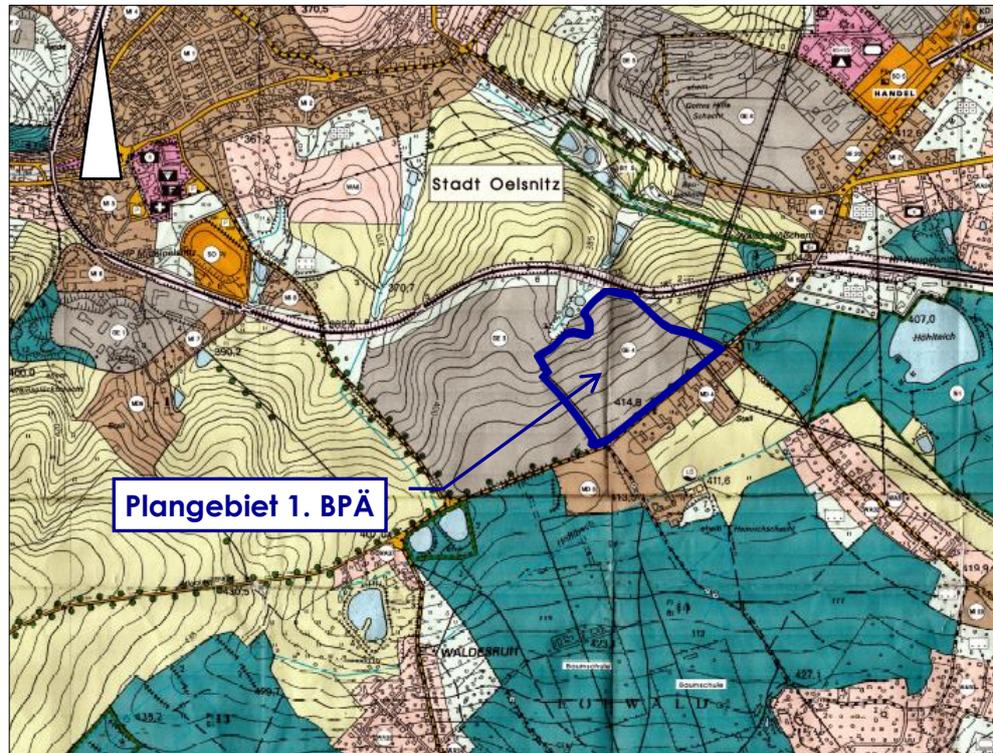


Abb. 3: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan 2002

Die jetzige Planung zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hoffeld“ entspricht dem FNP-Vorentwurf vollumfänglich.

## 6. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus den Planwerken

- Landesentwicklungsplan Sachsen<sup>2</sup> (Abk. **LEP**),
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge<sup>3</sup> (Abk. **RP C-E**)

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

<sup>3</sup> Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005)

- Regionalplan Region Chemnitz<sup>4</sup> (in Aufstellung, Abk. **RP RC**).

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.

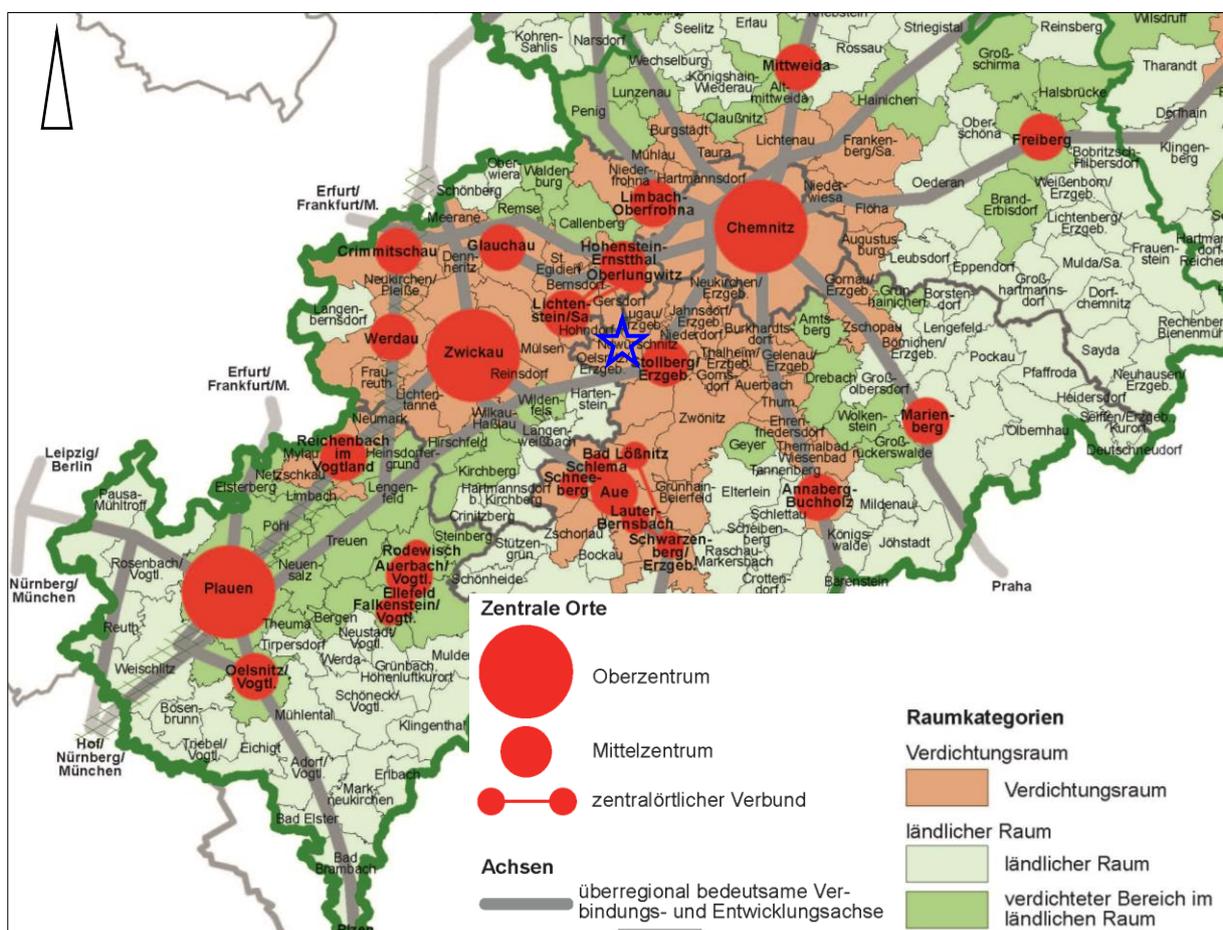


Abb. 4: Oelsnitz/Erzgeb. ★ im Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP2013

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 Biotopver-

<sup>4</sup> Satzungsbeschluss zum Regionalplan Region Chemnitz, Verbandsversammlung des Planungsverbands am 20. Juni 2023

bund entwickelt werden sollen (Agrarraum weiter westlich – s. LEP Karte 7).

Ziele und Grundsätze des LEP 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.

**Z 2.2.1.9** – Vermeidung Landschaftszersiedelung und

**G 2.2.1.1** – Verminderung Freiflächenneuinanspruchnahme

→ Durch den Ausschluss mehrerer bisher im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erfolgt eine Fokussierung auf Gewerbebetriebsansiedlungen, Landschaftszersiedelung bzw. Flächenneuinanspruchnahme andernorts wird dadurch vermieden. Nichtgewerbliche Nutzungen werden an integriert gelegene Standorte verwiesen.

→ **Die beabsichtigte Planänderung ist konform mit LEP-Vorgaben.**

Der **Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge (RP C-E)** formte Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß LEP näher aus. Oelsnitz/Erzgeb. bildet mit Lugau/Erzgeb. einen grundzentralen Verbund. 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).

In **RP C-E Karte 2 Raumnutzung** wurde das Änderungsgebiet als gewerbliche Bestandsfläche nachrichtlich dunkelgrau dargestellt, keine rechtskräftigen regionalplanerischen Ausweisungen. Nördlich grenzt in der Talsenke mit Teichen ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) an. Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete im Planumfeld sind in nachfolgendem Auszug aus der Raumnutzungskarte dargestellt. Die Pflockenstraße 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..

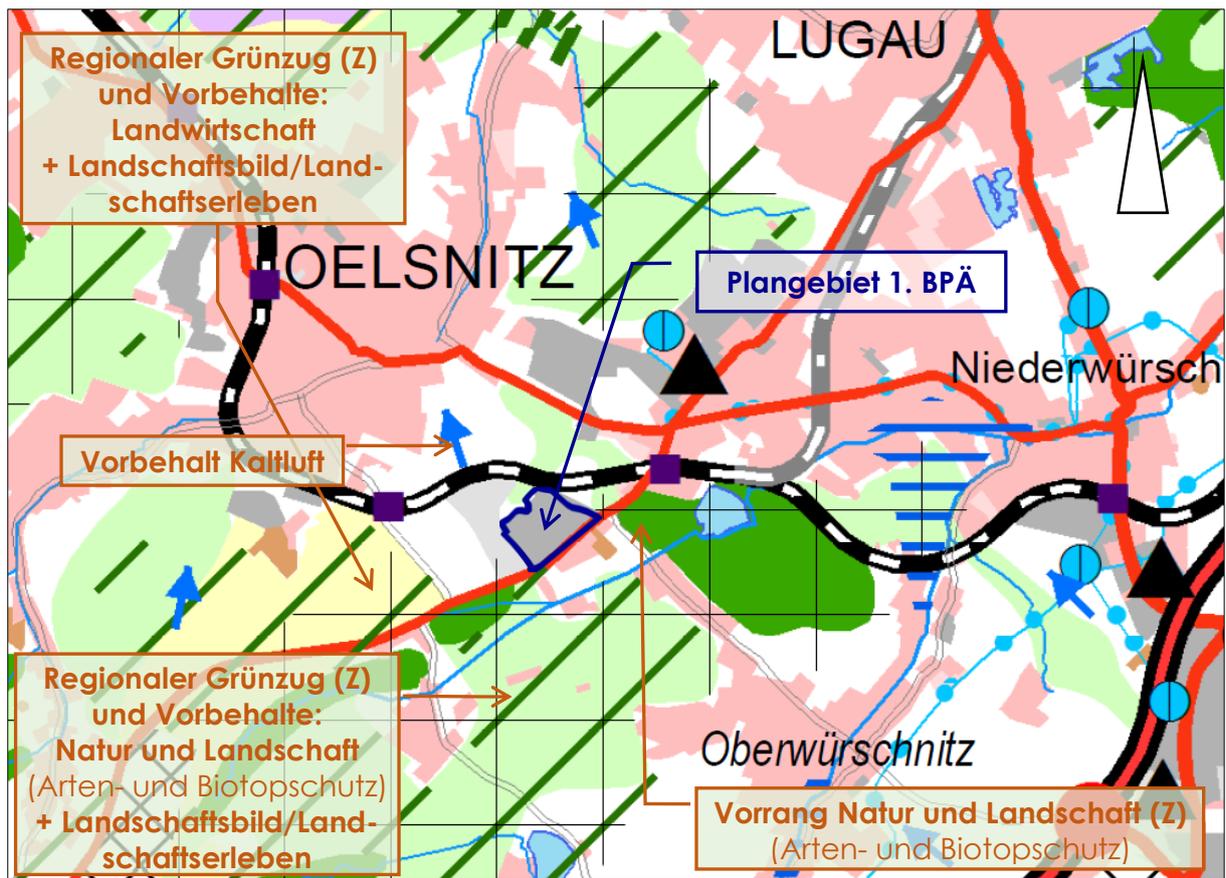


Abb. 5: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Raumnutzungskarte

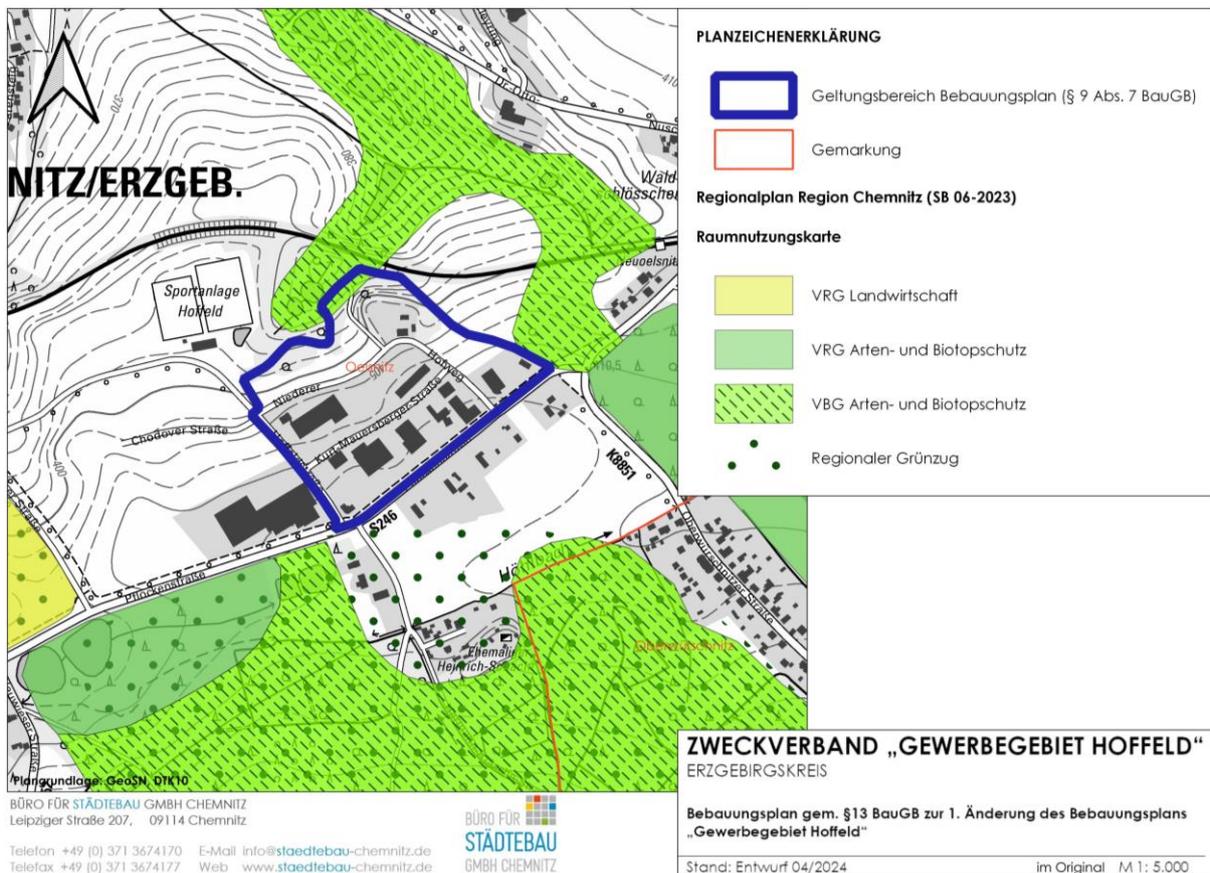


Abb. 6: Ausweisungen im Regionalplan Region Chemnitz – Raumnutzungskarte

→ Eine planbedingte Beeinträchtigung regionalplanerischer Ausweisungen wird nicht prognostiziert.

Das gilt auch für den am 20.06.2023 als Satzung beschlossenen und per Bescheid der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde am 22.02.2024 unter Maßgaben genehmigten RP RC, weil der Nordteil des Satzungsgebiet als Grünfläche festgesetzt ist, welche von der Festsetzungsänderung nicht berührt wird.



Abb. 7: Auszug aus der Planzeichnung der Ursatzung

## 7. Örtliche Situation und Nutzungsbeschränkungen

Der aktuelle Zustand des Plangebiets ist gut im aktuellen Luftbild nachvollziehbar. Das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist nachvollziehbar gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

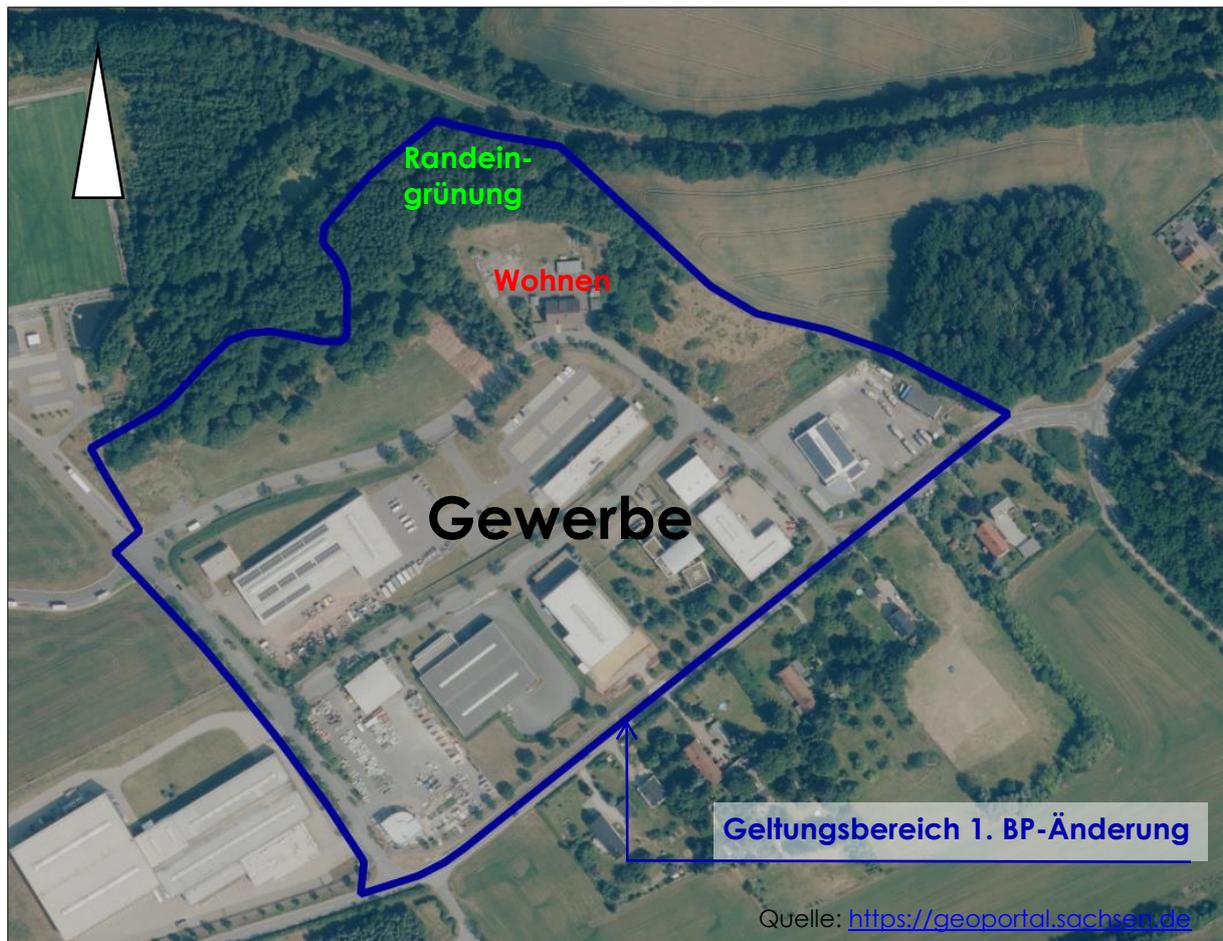


Abb. 8: Geltungsbereich im Luftbild vom Juli 2023

Im Beteiligungsverfahren zum Entwurf 04/2024 haben Behörden auf Nutzungsbeschränkungen hingewiesen. Diese werden hier zur Beachtung in nachfolgenden Planungen aufgeführt.

**Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** am 07.08.2024: „Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Einrichtungen und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie) und § 3 (5c) i. V. m. § 50 BImSchG ist deshalb ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- wertvolle, sensible Naturschutzgebiete

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.“

Das Plangebiet befindet sich nach Erkenntnissen des LfULG in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Ferner liegt es außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. „Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten. ... Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 – 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 – 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.“ Da auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das LfULG generell, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Das **Sächsische Oberbergamt** hat am 26.06.2024 einen konkreten Altbergbauhinweis (mit beigefügtem Erdriss) i. V. m. Hinweisen auf die SächsHohlrVO gegeben. „Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens wurde zwischen 300 und 400 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. Mit Schäden ist nicht zu rechnen, wenn ein Bauwerk nach den Regeln der Bautechnik errichtet wird. Nach den uns bekannten Unterlagen sind im Bereich des Plangebietes mehrere, durch den Steinkohlenabbau hervorgerufene Erdrisse bekannt geworden (siehe Anlage).“

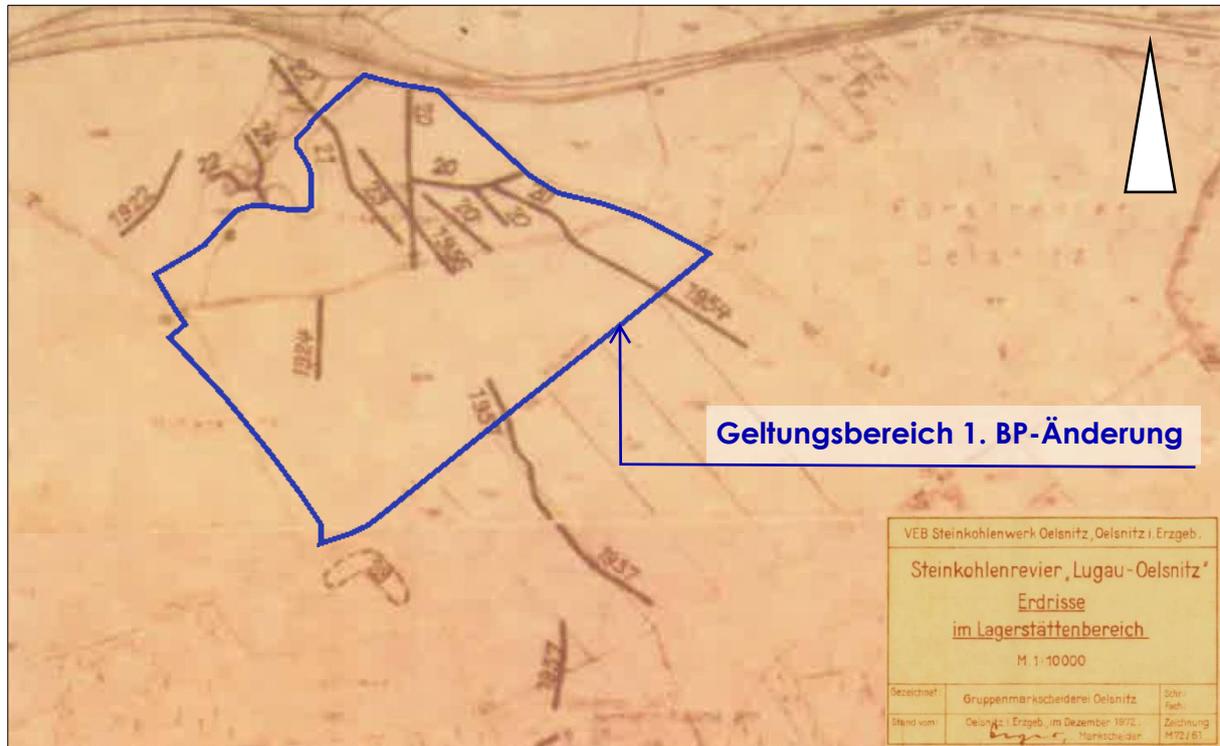


Abb. 9: Geltungsbereich in Übersichtskarte bekannter Erdrisse

„Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Erdrisse angetroffen werden, so sind sie mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen.“

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig auszuschließen. Es wird deshalb weiterempfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundering.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. von Erdrissen ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.“

Das **Landratsamt Erzgebirgskreis – Untere Forstbehörde** wies am 30.07.2024 auf an das Plangebiet angrenzende (Flurstück 1166/8 der Gemarkung Oelsnitz) festgestellte

Waldflächen i. S. § 2 SächsWaldG hin. „Bei künftigen Bauvorhaben, insbesondere auf den Flurstücken 1948/5 und 1948/2 der Gemarkung Oelsnitz, ist der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu berücksichtigen. Die nördlich liegende bzw. angrenzende Bestockung auf den Flurstücken 1944/2, 1947 und 1942/5 der Gemarkung Oelsnitz ist kein Wald i. S. d. § 2 SächsWaldG.“

Das **Landratsamt Erzgebirgskreis – Untere Wasserbehörde, SG Siedlungswasserwirtschaft – Gewerbliches Abwasser** teilte am 30.07.2024 mit: „Durch die geplante 1. Änderung des BPL „Gewerbegebiet Hoffeld“ werden grundsätzlich keine Belange des gewerblichen Abwassers berührt. Für zukünftige Bauvorhaben (nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung) gilt der Grundsatz, dass die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser; Genehmigung von Abwasserbehandlungsanlagen etc.) gesichert und nachgewiesen sein muss. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass der Standort des Gewerbegebietes „Hoffeld“ in einem Hohlraumgebiet liegt.“

Das **Landratsamt Erzgebirgskreis – Öffentlicher Gesundheitsdienst** forderte am 30.07.2024: „Aufgrund der Zulassung von Wohnungen für Aufsichtspersonal / Betriebsinhaber u. s. w. sind die Belange des Lärmschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, sofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten. Es ist zu sichern, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z. B. Brunnen) kommen.“ Nach durchgeführter Prüfung kann ausgeschlossen werden, dass vorhandene private Trinkwasserversorgungen (z. B. Brunnen) planbedingt beeinträchtigt werden können.

Der **Zweckverband Verkehrsverbund Mittelsachsen** erklärte am 31.07.2024: „Auf der angrenzenden Bahnlinie verkehren Züge der Linie RB 92, die durch die City-Bahn Chemnitz GmbH (CBC) betrieben wird. Bezüglich der betroffenen, angrenzenden Schienen-Infrastruktur beteiligen Sie bitte weiterhin die Regio Infra Service Sachsen GmbH (RISS) als zuständiges Eisenbahninfrastrukturunternehmen (Pächter) sowie den Eigentümer der Infrastruktur DB InfraGO AG (vormals DB Netz AG).“ Das wird bei späteren Planvorhaben beachtlich, im Rahmen der 1. BP-Änderung besteht gemäß Prüfung keine Betroffenheit.

## 8. Städtebauliche Begründung der Satzungsinhalte

Der Zweckverband „Gewerbegebiet Hoffeld“ sähe die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und seinem Umfeld als gefährdet an, falls sich im Plangebiet **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** dauerhaft etablieren würden. Städtebauliche Gründe sind:

1. Prioritär sind Erweiterungen und Neuansiedlungen des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks zur Stärkung der Wirtschaft und dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen.
2. Für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen bedarfsgerechte, möglichst fußläufig erreichbare Anlagen wohnortnah der Nutzerkreise in integrierten Lagen der Stadtgebiete Oelsnitz/Erzgeb. bzw. Lugau/Erzgeb. vorgehalten werden.

Der Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ bezeichnet im Wesentlichen fünf Unterarten, nämlich: Nachtlokale jeglicher Art und andere Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Swinger-Clubs sowie entsprechend ausgestattete Wettbüros.<sup>5</sup>

Zum **Ausschluss von Vergnügungsstätten** soll es aus folgenden städtebaulichen Gründen kommen:

3. Prioritär ist die Sicherung der von der Gemeinde zgedachten Gebietsfunktion – städtebauliches Entwicklungsziel ist vor allem die Ansiedlung von verarbeitendem Gewerbe und Handwerk. Einem „trading down-Effekt“ soll zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden.
4. In unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Sporteinrichtung (Sportplatz), wo auch Kinder und Jugendliche trainieren, soll keine gewerbliche Ansprache des Geselligkeits-, Spiel- und/oder Sexualtriebes alternative Freizeitangebote unterbreiten.
5. Wohnnutzungen im Plangebiet und seinem Umfeld, sollen weder durch abendlichen und nächtlichen Kfz-Verkehr noch durch sonstige Lärm- und Lichtquellen unnötig beunruhigt werden.

Ergänzend wird, gleichwohl im Zuständigkeitsbereich des Gewerbe- und Glücksspielrechts angesiedelt, auf das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages und

---

<sup>5</sup> vgl. BauGBÄndG 2013 – Muster-Einführungserlass BMK, <https://www.bauministerkonferenz.de/IndexSearch.aspx?method=get&File=bya892ba82y1b9bbba8a4a8yb9bb92b8y9ya8ayyb9y884b992a2a0a149a4a4a4484b80b8y0lafcfqwc0i5t0donmah1nj3b>

Über die Veranstaltung, die Durchführung und die Vermittlung von Sportwetten, Lotterien und Ausspielungen im Freistaat Sachsen (Sächsisches Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag – SächsGlüStVAG), erlassen als Art. 2 des Gesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag vom 14.12.2007 (SächsGVBl. S. 542; 2012 S. 267), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.03.2023 (SächsGVBl. S. 74) verwiesen. Nach § 18a Abs. 4 SächsGlüStVAG haben Spielhallen im Freistaat Sachsen einen Abstand von mindestens 250 m Luftlinie u. a. zu Schulen einzuhalten. Es geht mithin um eine auf Kinder und Jugendliche gerichtete Suchtprävention. Auch am hier an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz wären viele Kinder und Jugendliche erreichbar. In dem Zusammenhang wird auf in anderen Bundesländern geltendes Recht verwiesen, z. B. in Baden-Württemberg<sup>6</sup>. Dort heißt es in Abs. 3 des § 42 Landesglücksspielgesetz (LGlüG) vom 20.11.2012, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.02.2021 (GBl. S. 174) – Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen: „Zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ist ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten.“ In Sachsen gelten „Allgemeine Regelungen für den Betrieb von Spielhallen“<sup>7</sup>, wobei unter dem Begriff auch Spielotheken und Spielcasinos subsumiert werden.

## 9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und alle Formen von Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans künftig unzulässig. Durch die ergänzenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden keine bereits bestehenden Nutzungen in ihren Rechten eingeschränkt.

Änderungsbedingt wird keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens prognostiziert. Auch Immissionsschutzbelange werden durch die Planänderung nicht berührt.

Das Landesamt für Schule und Bildung, Standort Chemnitz informierte am 19.07.2024 darüber, dass im vorliegenden Bebauungsplan und in der unmittelbaren Umgebung keine Schule in öffentlicher Trägerschaft liegt, so dass öffentliche Belange nicht berührt sind. Gleichzeitig wurde informiert, „dass ein Antrag der Montessori Schulen Chemnitz und Thalheim GmbH auf Genehmigung einer Grundschule in freier Trägerschaft für das Schuljahr 2025/2026 im Landesamt für Schule und Bildung vorliegt. Das zur schulischen

---

<sup>6</sup> Quelle: [Landesrecht BW - LGlüG | Landesnorm Baden-Württemberg | Gesamtausgabe | Landesglücksspielgesetz \(LGlüG\) vom 20. November 2012 | gültig ab: 29.11.2012 \(landesrecht-bw.de\)](#) [Aufruf 14.02.2024]

<sup>7</sup> Quelle: [https://www.las.sachsen.de/gluecksspiel/?ID=12365&art\\_param=824](https://www.las.sachsen.de/gluecksspiel/?ID=12365&art_param=824) [Aufruf 14.02.2024]

---

Nutzung angegebene Gebäude liegt im Gebiet des Bebauungsplanes (Kurt-Mauersberger-Straße 9 in Oelsnitz). Die erforderliche Baugenehmigung zur Umnutzung des Gebäudes als Schule liegt aktuell nicht vor und eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Ersatzschule wurde bisher seitens des Landesamtes für Schule und Bildung nicht erteilt.“ Der Zweckverband verweist in diesem Zusammenhang auf eine im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans erlassene Veränderungssperre.

## **ANLAGE 1**

### **AUSZUG AUS DER SEIT 20.10.1995 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANSATZUNG „GEWERBEGEBIET HOFFELD“**

## **ANLAGE 2**

### **GELTUNGSBEREICH DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

im aktuellen Auszug aus dem Amtlichen  
Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates  
Sachsen – Stadt Oelsnitz/Erzgeb.

M 1: 1.000

(im Original auf Format DIN A1)

#### **Autor:**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Stand: 10/2024

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage der Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. im Raum und Straßennetz	5
Abb. 2: Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht im Planumfeld	7
Abb. 3: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan 2002	8
Abb. 4: Oelsnitz/Erzgeb. ★ im Auszug aus Festlegungskarte 1 des LEP2013	9
Abb. 5: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Raumnutzungskarte	11
Abb. 6: Ausweisungen im Regionalplan Region Chemnitz – Raumnutzungskarte	11
Abb. 7: Auszug aus der Planzeichnung der Ursatzung	12
Abb. 8: Geltungsbereich im Luftbild vom Juli 2023	13
Abb. 9: Geltungsbereich in Übersichtskarte bekannter Erdrisse	15

**Quellenverzeichnis**

- Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP2003
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Stand Juli 2008
- Regionalplan Region Chemnitz, Stand Satzungsbeschluss 06/2024
- Informationen und Abstimmungen mit Mitarbeitern der Stadtverwaltungen Oelsnitz/Erzgeb. bzw. Lugau/Erzgeb.
- Stellungnahmen beteiligter Behörden und sonstigen Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind