

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz/Vogtl."

## BEGRÜNDUNG zum 1. Entwurf vom 20.02.2024

---

Stadt Oelsnitz / Vogtl.:



Stadt Oelsnitz / Vogtl.  
Markt 1  
08606 Oelsnitz / Vogtl.  
☎: 037421 / 73 - 0

Vorhabenträger:

Meiser Vogtland OHG  
Robert Vièl (Prokurist)  
Am Lehmteich 3  
08606 Oelsnitz/Vogtl.  
☎: 037421 / 50 - 0

Verfasser:



ÖKO-PLAN Bauplanung GmbH  
Seminarstraße 2  
08523 Plauen  
☎: 03741 / 22 29 18

---

Oelsnitz / Vogtl., den 20.02.2024

---

Stadt Oelsnitz / Vogtl.

---

Meiser Vogtland OHG  
Robert Vièl (Prokurist)

---

ÖKO-PLAN Bauplanung GmbH  
Matthias Kreul (GF)

# Stadt Oelsnitz / Vogtl.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz/Vogtl."

Stand: 15.01.2024  
Stadt: Oelsnitz / Vogtl.  
Gemarkung: Voigtsberg und Untermarxgrün  
Landkreis: Vogtlandkreis  
Land: Freistaat Sachsen

---

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan:

1. Teil A Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000
2. Teil B Text

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

Des Weiteren sind als Anhänge beigelegt:

- Anhang Nr. 1:  
Projektpläne zum Gebäude Neubau Werk VI (Projekt Nr. A-SN 1955)
  - Lageplan laufende Nr. 00100 Maßstab 1 : 500
  - Grundriss laufende Nr. 00200 Maßstab 1 : 100
  - Schnitte laufende Nr. 00300 Maßstab 1 : 100
  - Ansichten laufende Nr. 00400 Maßstab 1 : 100Verfasser: Goldbeck Ost GmbH, Zum Bahndamm 18, 08233 Treuen, Stand: 24.11.2023
- Anhang Nr. 2:  
Vorprüfung zur Ableitung von Oberflächenwasser einschl. Untersuchung Versickerungsfähigkeit, hydraulische Berechnungen, Berechnung Versickerungsbecken, Bewertungsverfahren Regenabfluss nach DWA-M 153  
Verfasser: M & S Umweltprojekt GmbH, Pfortenstr. 7, 08527 Plauen vom 19.10.2022

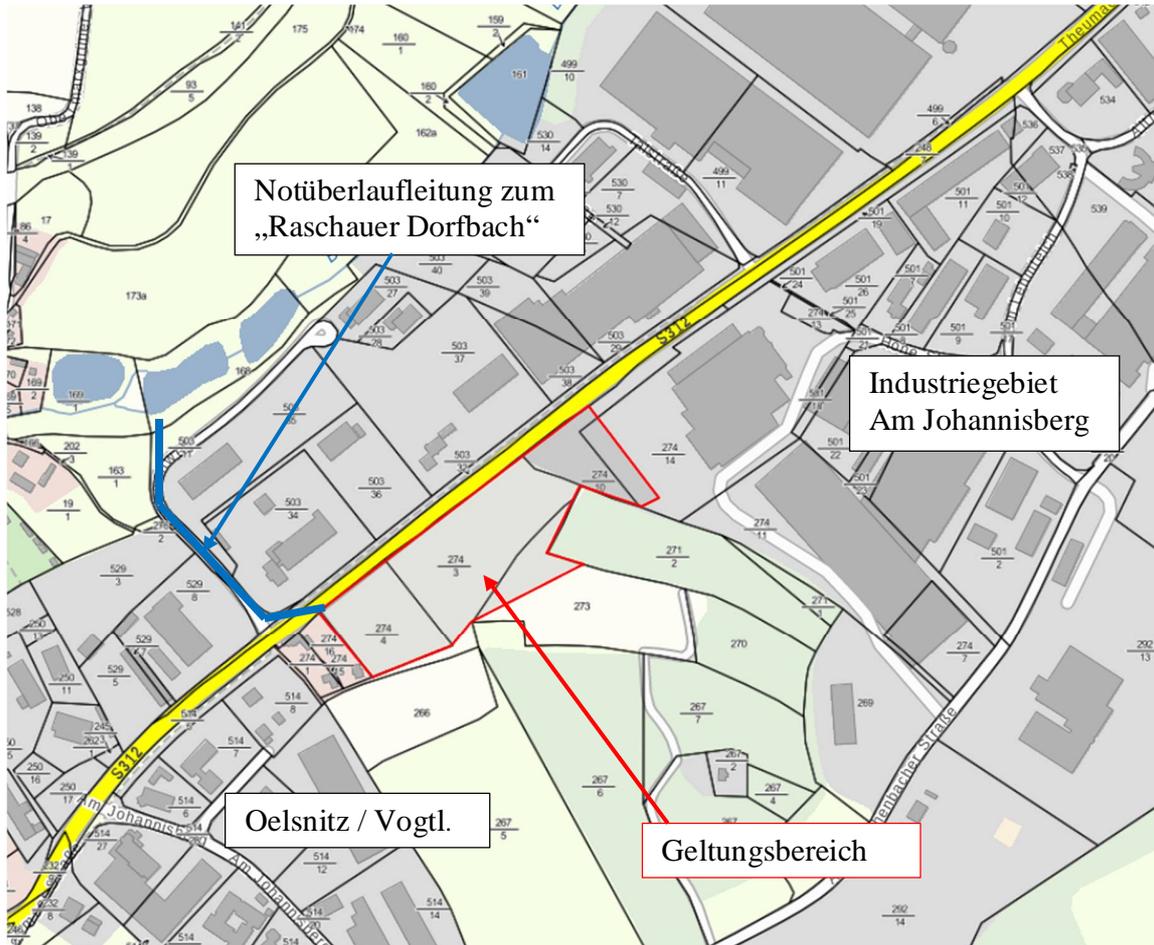
## Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan .....	5
2. Anlass, Ziele und Zecke der Planaufstellung .....	7
3. Standortuntersuchung und Alternativen .....	8
4. Verfahren .....	9
5. Übergeordnete Planungen.....	9
4.1. Flächennutzungsplan.....	9
4.2. Raumordnung und Landesplanung.....	10
4.3. Regionalplan Südwestsachsen.....	12
4.4. Regionalplan Region Chemnitz.....	14
6. Geologie, Baugrund, Altlasten, Radon, Kampfmittel.....	21
5.1. Geologie.....	21
5.2. Baugrund.....	21
5.3. Altlasten .....	23
5.4. Radon .....	23
5.5. Kampfmittel.....	24
5.6. Kataster .....	24
7. Archäologie, Altbergbau.....	24
6.1. Archäologie.....	24
6.2. Altbergbau .....	24
8. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen .....	25
7.1. Grünflächen .....	25
7.2. Grünordnerische Festsetzungen.....	25
9. Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	29
10. Erschließung.....	29
9.1. Allgemeines .....	29
9.2. Verkehrsmäßige Erschließung und Stellflächen .....	30
9.3. Niederschlagswasser .....	31
9.4. Schmutzwasser .....	34
9.5. Trinkwasserversorgung.....	34
9.6. Erdgas, Energie und Telekommunikation .....	34

9.7.	Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung .....	35
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	36
10.1.	Landschaftsplan der Stadt Oelsnitz / Vogtl. ....	36
10.2.	Natur und Landschaft.....	40
10.3.	Immissionsschutz .....	41
10.4.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	43
	Quellenverzeichnis .....	44
12.	Umweltbericht.....	44

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



Lage des Geltungsbereiches; Auszug aus Geoportal Vogtlandkreis

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine ca. 3,15 ha (ca. 31.500 m<sup>2</sup>) große Fläche im Nordosten der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem integrierten Vorhaben und Erschließungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke-Nr. 274/4, Teil von 274/3, Teil von 274/10, Teil von 274/14 und Teil von 273 jeweils der Gemarkung Voigtsberg. Diese Flurstücke werden für die Betriebserweiterung überplant. Darüber hinaus werden zur „äußeren“ Erschließung für die Regenwasserbeseitigung mit Herstellung der Notüberlaufleitung von der Versickerungsanlage zum „Raschauer Dorfbach“ die Flurstücke-Nr. 248/7, 503/32, 503/11 und 503/40 jeweils der Gemarkung Voigtsberg sowie 168 der Gemarkung Untermarxgrün berührt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in direkter räumlicher Zuordnung zur Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ und zu den anderen bestehenden Werken des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich liegt an der Staatsstraße S 312

„Theumaer Straße“ an. Die Fläche für die geplante Betriebserweiterung wird jedoch über die kommunalen Straßen „Am Lehmteich“ und „Hohe Straße“ des Industriegebiets „Am Johannisberg“ und das Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers erschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“, den „Boxbachweg“, den „Raschauer Dorfbach“ und Gewerbeflächen,
- im Nordosten durch das bestehende Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers,
- im Osten und Süden durch Freilandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden, bzw. einzelne kleinräumige Waldflächen,
- im Westen durch kleingärtnerisch genutzte Flächen und Gewerbeflächen.

Der Trasse für die Notüberlaufleitung entlang „Boxbachweg“ zum „Raschauer Dorfbach“ außerhalb des Geltungsbereichs dient ausschließlich der Sicherung der „äußeren“ Erschließung für die Regenwasserbeseitigung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn ist der Geltungsbereich, wo die Betriebserweiterung erfolgen soll, als GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Planungsziel ist ebenso die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, so dass die Planung den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht.

Die Umgebung ist geprägt durch Gewerbe- und Industriegebiete. Das ca. 3,15 ha umfassende Plangebiet, welches als Gewerbegebiet genutzt werden soll, ordnet sich demnach in die nähere Umgebung und deren Charakter ein.

#### Eigentumsverhältnisse

Der Zugriff des Vorhabenträgers auf die für die eigentliche Betriebserweiterung notwendigen Flurstücke-Nr. 274/4, 274/3, 274/10, 274/14 und 273 jeweils der Gemarkung Voigtsberg ist gesichert. Die Flurstücke Nr. 274/3, 274/10, 274/14 und 273 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Für das Flurstück Nr. 274/4 besteht ein Erbbaurechtsvertrag für die Dauer von 75 Jahre zwischen Kirchenlehn St. Jacobi zu Oelsnitz i.V. (Grundstückseigentümer) und dem Vorhabenträger (Erbbauberechtigter) zur Überlassung des Grundstücks an den Erbbauberechtigten.

Bei den Flurstücken 248/7, 503/32, 503/11, 503/40 jeweils der Gemarkung Voigtsberg sowie 168 der Gemarkung Untermarxgrün, welche durch die „äußere“ Erschließung für die Regenwasserbeseitigung berührt werden, handelt es sich um öffentliche Straßengrundstücke, kommunale Grundstücke und auch Privatgrundstücke.

Zur Herstellung der Notüberlaufleitung ab Flurstück-Nr. 274/4 zum „Raschauer Dorfbach“ sind die grundstücksrechtlichen Fragen zu vertraglich zu regeln. Dies betrifft folgende Flurstücke:

- Flurstück 248/7 (Staatsstraße S 312; Eigentum Freistaat Sachsen, Straßenbauverwaltung): Querung mit Notüberlaufleitung,
- Flurstück 503/32 (Gehweg; Eigentum Stadt Oelsnitz/Vogtl.): Querung mit Notüberlaufleitung,
- Flurstück 503/11 (Boxbachweg; Eigentum Stadt Oelsnitz/Vogtl.): Längslaufende Verlegung mit Notüberlaufleitung,

- Flurstück 503/40 (Grünfläche, Eigentum Stadt Oelsnitz/Vogtl.): Querung mit Notüberlaufleitung
- Flurstück 168 (Teich und „Raschauer Dorfbach“, Privateigentum Jochen Rzorske, Adolf-Damaschke-Straße 53b, 08606 Oelsnitz/Vogtl.): Einleitstelle Notüberlaufleitung.

Die Nutzung der privaten Flurstücke kann durch Kauf oder grunddienstlich durch Eintragung einer dinglichen Sicherung (Leitungsrecht) gesichert werden.

Die rechtlichen Sicherungen der beschriebenen Nutzungen sind vor Beginn des wasserrechtlichen Verfahrens vorzunehmen.

## **2. Anlass, Ziele und Zecke der Planaufstellung**

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB ist die Meiser Vogtland OHG mit Sitz in 08606 Oelsnitz/Vogtl., Am Lehnteich 3. Dabei handelt es sich um einen gewerblichen Betrieb aus der Metallbaubranche.

Die Fa. Meiser Vogtland OHG gehört zu den wichtigen mittelständischen Unternehmen in der Stadt Oelsnitz / Vogtl. und ist gleichzeitig einer der größten Arbeitgeber in der Stadt Oelsnitz / Vogtl., Das Unternehmen ist fest mit der Stadt Oelsnitz / Vogtl. und dem Industriegebiets „Am Johannisberg“ und verbunden.

Die bereits seit 1991 im Industriegebiets „Am Johannisberg“ in Oelsnitz / Vogtl. tätige Fa. Meiser Vogtland OHG beabsichtigt eine Betriebserweiterung auf den direkt ans Werk angrenzenden Flurstücken-Nr. 274/4, Teil von 274/3, Teil von 274/10 und Teil von 273 jeweils der Gemarkung Voigtsberg. Angedacht ist die Erweiterung der Produktionssparten neben dem Gitterrost, um damit eine stabile Ausrichtung des Unternehmens zu erreichen. Das Vorhaben soll sowohl als Produktionsfläche und Lagerfläche für Produkte im Bereich Logistikanlagen und für den Bereich Halterungen für PV-Anlagen genutzt werden. Für diesen Zweck sollen in den Hallen weitere Profilieranlagen und Stanzanlagen für die Herstellung der Teile, eine Montageanlage zur Fertigstellung und Lagerflächen mit Regalsystemen entstehen. Die Verladung der Produkte soll in erster Linie in der Halle erfolgen

Die bestehenden Betriebsflächen der Fa. Meiser Vogtland OHG im Industriegebiet „Am Johannisberg“ sind eng umgrenzt und vollständig belegt. Die Kapazitäten sind ausgeschöpft. Innerhalb der bestehenden Betriebsflächen sind keine derartigen Erweiterungen möglich. Somit ist dringender Erweiterungsbedarf am Standort gegeben, um die dauerhafte Sicherung und Fortentwicklung sowie die Wettbewerbsfähigkeit und die hohe Produktqualität des Unternehmens am Betriebsstandort auch zukünftig zu sichern.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um unmittelbar an das Werk II des Vorhabenträgers angrenzende Flächen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn als GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen sind.

Das sind die einzigsten zur Verfügung stehenden Flächen für die Betriebserweiterung in der unmittelbaren Umgebung. Hinzu kommt, dass sie bereits einen entsprechenden Status (Gewerbegebiet) aufweisen.

Durch die Bereitstellung dieser für den Gewerbebetrieb nutzbaren Flächen erfolgt die weitere zukünftige Standortsicherung.

Der Anlass für die Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan resultiert demnach aus dem Eigenbedarf der Fa. Meiser Vogtland OHG.

Die Fa. Meiser Vogtland OHG beabsichtigt folgende Nutzungen:

- Betriebserweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes durch Errichtung einer neuen Werkhalle für Produktion, Montage, Logistik.

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Der beabsichtigte Gebietstyp Gewerbegebiet sowie das geplante Gebäude und die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebung ein. Die Umgebung wird geprägt durch die bereits vorhandenen gewerblichen und industriellen Bebauungen und Nutzungen. Konflikte und Beeinträchtigungen der bestehenden umliegenden Nutzungen und Funktionen sind nicht zu erwarten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz/Vogtl.“ erfolgt im Einklang mit den städtebaulichen Zielen in Oelsnitz/Vogtl. und wird vom Stadtrat der Stadt Oelsnitz/Vogtl. unterstützt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn ist nicht notwendig, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wird.

### **3. Standortuntersuchung und Alternativen**

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Oelsnitz/Vogtl. stehen in örtlicher Verbindung zu den bestehenden Betriebsteilen des Vorhabenträgers keine nutzbaren alternativen Flächen für den Standort der Betriebserweiterung zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn als GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Die zweckbestimmte Nutzung ist gegeben. Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. befürwortet den Standort in Verbindung mit den bestehenden Anlagen des Vorhabenträgers, die geplante Entwicklung entspricht den Planungsabsichten der Stadt Oelsnitz/Vogtl.

Das Plangebiet mit vorteilhafter Erschließungslage und vorhandener Verkehrsanbindung verfügt aus städtebaulicher Sicht über ein hohes Eignungspotenzial zur gewerblichen Betriebserweiterung. Der Standort zeichnet sich zudem durch die vorhandene Erschließung aus und erhöht damit die Wirtschaftlichkeit der Infrastruktur.

Gleichartige Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

## **4. Verfahren**

Nach Antrag über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch den Vorhabenträger bei der Stadt Oelsnitz / Vogtl. beschloss der Stadtrat am 28.02.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz/Vogtl.“

Die Aufstellung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren mit Grünordnungsplan, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie Umweltprüfung und Umweltbericht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag, indem sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **4.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn wurde wirksam mit Beschluss des Gemeinschaftsausschusses vom 11.12.2000 aufgestellt. Die Inkraftsetzung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 31.03.2006.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes war ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan Industriegebiet „Johannisberg - 2. Erweiterung TG 4“. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2019 im Amtsblatt ist diese 1. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

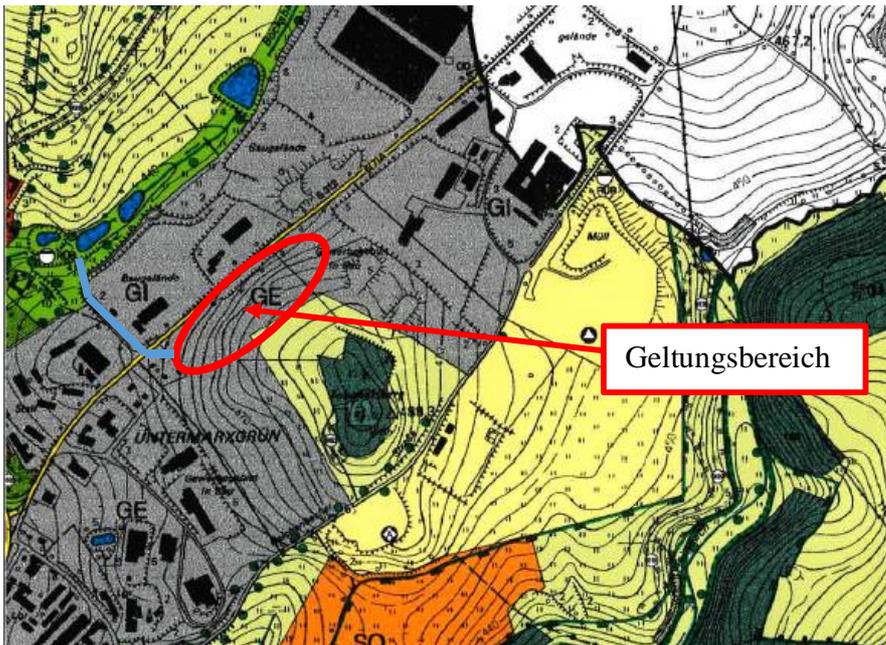
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes war ein Parallelverfahren zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“ Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.11.2022 im Amtsblatt ist diese 2. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn ist der Geltungsbereich, wo die Betriebserweiterung erfolgen soll (Flurstücke-Nr. 274/4, Teil von 274/3, Teil von 274/10 und Teil von 273 jeweils der Gemarkung Voigtsberg) als GE – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Planungsziel ist ebenso die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, so dass die Planung den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht.

Demnach wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.



Auszug aus Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn

## 4.2. Raumordnung und Landesplanung

Die landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) formuliert.

Die Stadt Oelsnitz / Vogtl. liegt im verdichteten Bereich im ländlichen Raum gem. Karte 1 - Raumstruktur.



Auszug aus Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplanes Südwestsachsen

Die Stadt Oelsnitz / Vogtl. befindet sich im westlichen Bereich des Vogtlandkreises und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Plauen an. Die Stadt Oelsnitz / Vogtl. ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt Oelsnitz / Vogtl. wird durch die überregionale Verbindungsachse im Zuge der Bundesautobahn A 72 (Chemnitz – Plauen – Hof) tangiert, sie liegt an der überregionalen Verbindungsachse im Zuge der Bundesstraße B 92 (Gera – Plauen – Oelsnitz / Vogtl. – Tschechien) und an der Bahnstrecke Plauen – Oelsnitz / Vogtl. – Tschechien an. Überregionale Verbindungsachsen sind landesweit bedeutende Achsen, die die räumlichen Verflechtungen

der sächsischen Verdichtungsräume und Oberzentren mit den Oberzentren und Verdichtungsräumen benachbarter Länder und Staaten sowie die Einbindung in europäische Netze wiedergeben.

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen wurden bei der Planung beachtet:

- Grundsatz G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume in ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.
- Z 1.3.7 Mittelzentrum Oelsnitz/Vogtl. Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.
- Grundsatz G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.
- Ziel Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Grundsatz G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.  
Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend ständig flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie den Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb Sachsens zu fördern.
- Grundsatz G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.  
Gewerbliche Bauflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten. → Dies erfolgte im vorliegenden Fall im Flächennutzungsplan.

Die Planung dient der Betriebserweiterung und Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes, der regionale und überregionale Bedeutung hat, und seit 1991 ortsansässig ist. Dabei trägt die Inanspruchnahme geeigneter und im Flächennutzungsplan ausgewiesener Gewerbeflächen in Anbindung an bereits durch die Fa. Meiser Vogtland OHG gewerblich genutzte Bereiche, in Anbindung an vorhandene Verkehrsflächen sowie im Anschluss an die umgebende Nutzungen entscheidend zur Reduzierung von Neuinanspruchnahme von weit im Außenbereich liegenden Flächen bei und vermeidet Neuansiedlungen an anderer Stelle. Durch die Vollaustattung der vorhandenen Flächen der Fa. Meiser Vogtland OHG sind keine anderweitigen Flächenreserven vorhanden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die innergebietliche Entwicklung vermieden. Eine nach außen gehende Entwicklung in den Landschaftsraum erfolgt nicht.

Das Vorhaben steht mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes in Übereinstimmung.

### 4.3. Regionalplan Südwestsachsen

Der Regionalplan Südwestsachsen ist bei der Planung zu berücksichtigen.

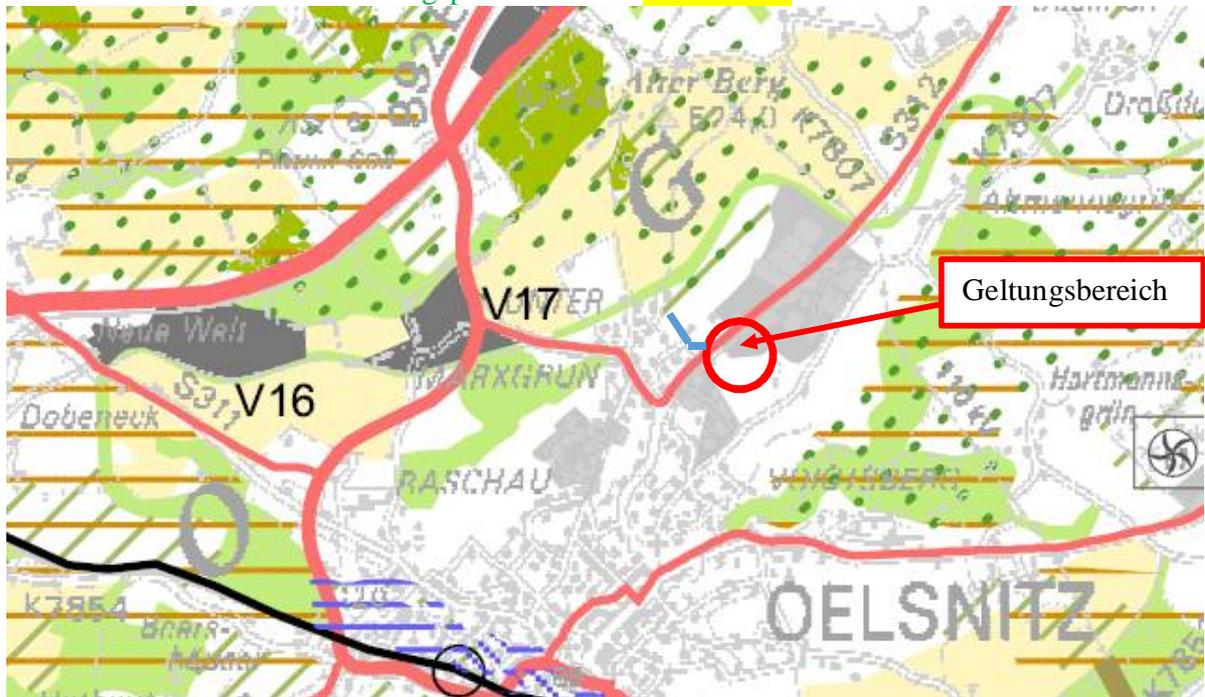
Gemäß Karte 1 – Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen bestehen für das Plangebiet keine Restriktionen. Dem Vorhaben stehen keine Festsetzungen des Regionalplanes entgegen. Die Fläche ist in der Karte 1 - Raumnutzung als Weißfläche bzw. als graue gewerbliche Fläche dargestellt.

Die umliegenden Vorranggebiete Landwirtschaft und Arten- und Biotopschutz sowie das südlich und östlich gelegene Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben und der südlich und östlich gelegene regionale Grünzug werden durch die Planung nicht berührt.

Die Herstellung einer Rohrleitung zum „Raschauer Dorfbach“ zur „äußeren“ Erschließung für die Regenwasserbeseitigung berührt einen regionalen Grünzug mit Arten- und Biotopschutz geringfügig an dessen Rand. Der minimale bauzeitliche Eingriff (Dauer max. 5 Arbeitstage) erfolgt durch Aushub eines Rohrgrabens, Verlegung der Rohrleitung und anschließender Wiederherstellung des Ursprungszustandes. Der Charakter der Fläche bleibt unverändert und unbeeinträchtigt. Die Baustellenerschließung für Baufahrzeuge erfolgt ohne Abtrag und seitliche Lagerung des Oberbodens. Stattdessen durch Verlegung lastverteilender Fahrstraßenplatten auf Geovlies. Auf den bodenschonenden Umgang mit vorhandenem Oberboden wird besonderer Wert gelegt.

Der bauzeitliche Eingriff wird als hinnehmbar eingestuft, da er boden- und umgebungsschonend erfolgt, nicht dauerhaft ist, er die Voraussetzung für den umweltgerechten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser darstellt und ausschließlich gereinigtes Regenwasser eingeleitet wird.

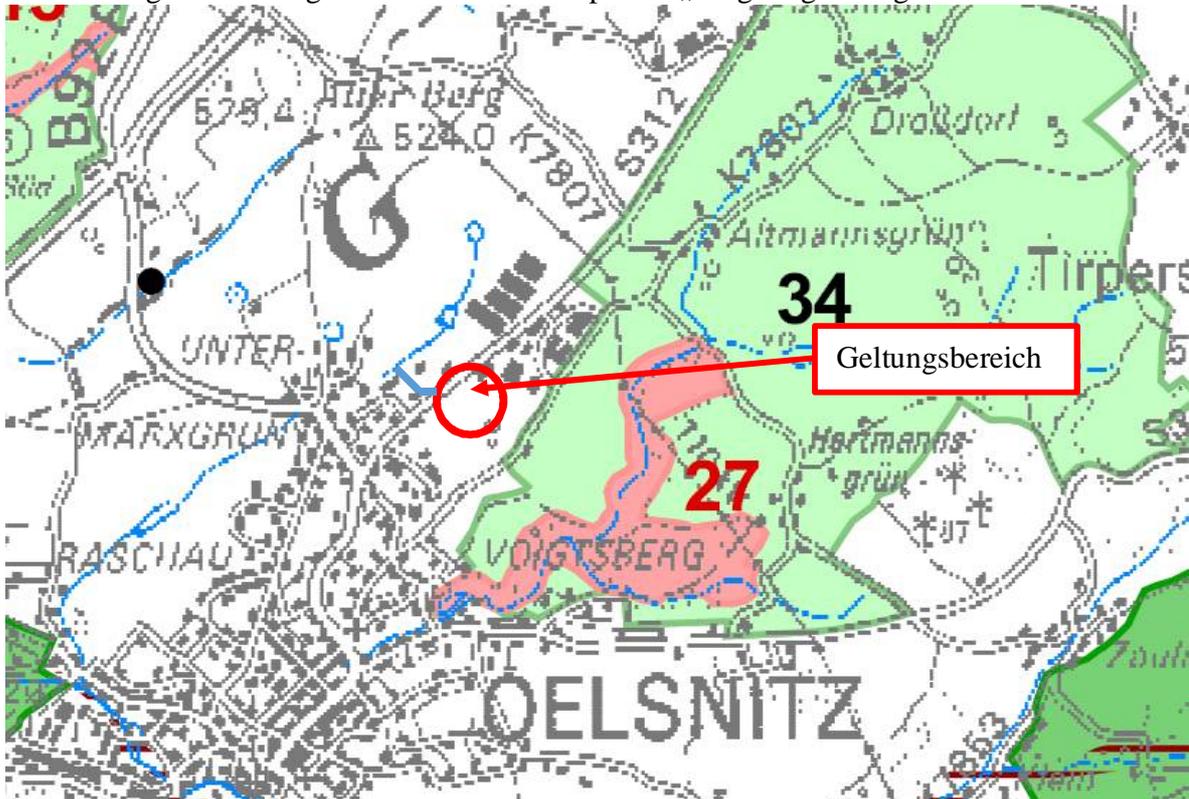
Die bauzeitlichen Eingriffe und daraus resultierende Schutz- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan bewertet. → Momsen



Auszug aus Karte 1 – Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen

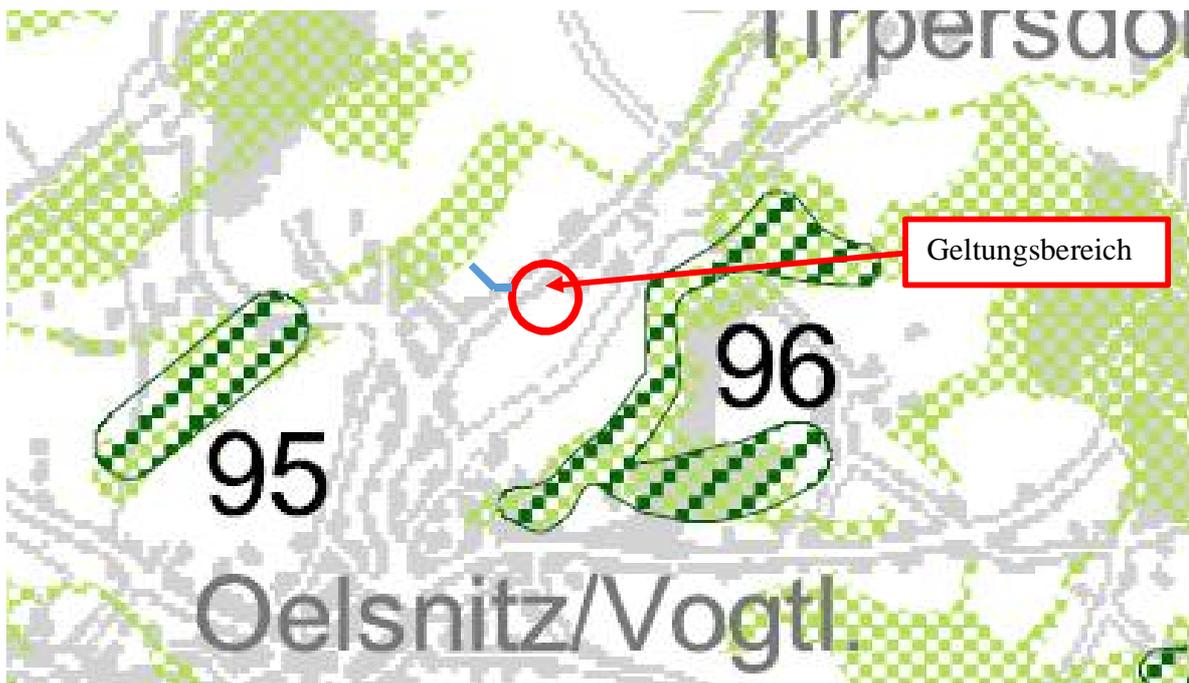
Gemäß Karte A1-1 – Naturräumliche Gliederung gehört Oelsnitz / Vogtl. zum Vogtland, Mittelvogtländisches Kuppenland.

Gemäß Karte A1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht berührt der Geltungsbereich keine festgesetzten Naturschutz-, Landschaftsschutz und Vogelschutzgebiete sowie keine Gebiete nach FFH-Richtlinie. Ebenso keine derartigen Planungs- und Untersuchungsgebiete. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Naturparks „Erzgebirge / Vogtland“.



Auszug aus Karte 1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Regionalplanes Südwestsachsen

Gemäß Karte A1-5 – ökologischer Verbund und regionale Maßnahmenswerpunkte ist die Fläche des Geltungsbereiches als Weißfläche dargestellt. Der Geltungsbereich beeinträchtigt kein ökologischen Verbünde oder Maßnahmenswerpunkte.



Auszug aus Karte 1-5 – ökologischer Verbund und regionale Maßnahmenswerpunkte des Regionalplanes Südwestsachsen

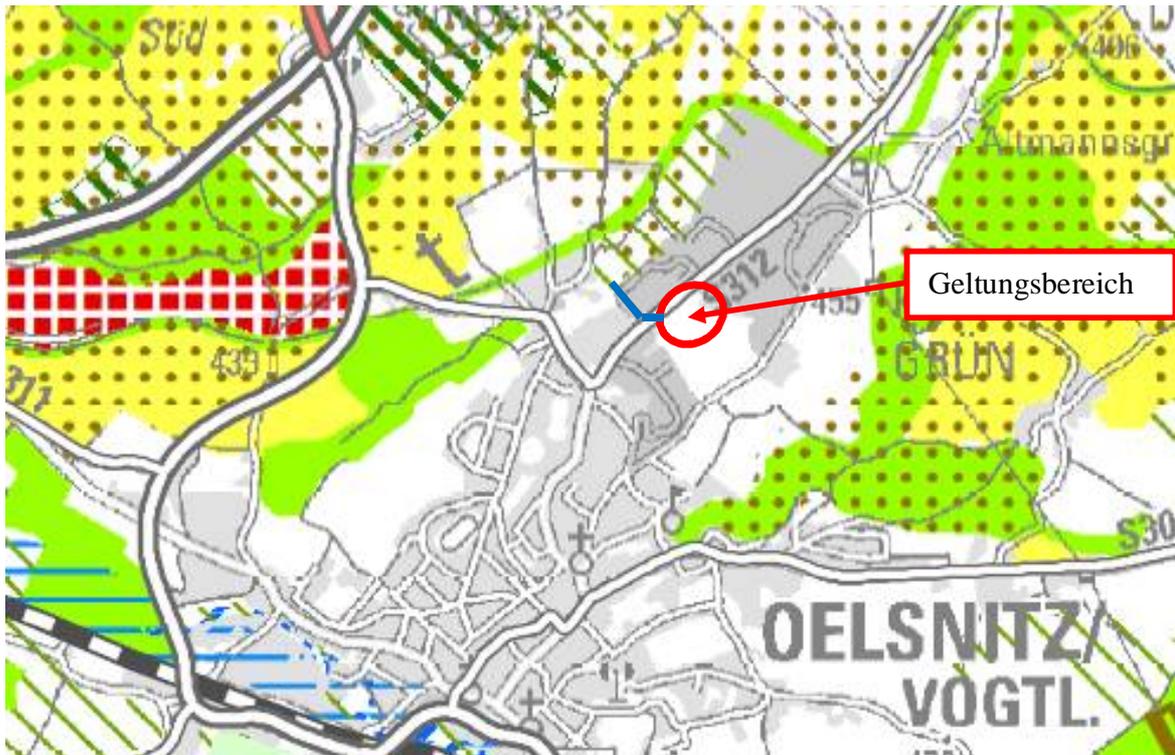
Das Vorhaben steht mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung in Übereinstimmung.

#### **4.4. Regionalplan Region Chemnitz**

Der Regionalplan Region Chemnitz als fusionierter Regionalplan ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

Gemäß Karte 1.2 – Raumnutzung liegt das Plangebiet in einer Weißfläche und es bestehen keine besonderen Bedingungen. Negative Auswirkungen auf Raumnutzungen bestehen nicht.

Die Herstellung einer Rohrleitung zum „Raschauer Dorfbach“ zur „äußeren“ Erschließung für die Regenwasserbeseitigung berührt einen regionalen Grünzug mit Arten- und Biotopschutz geringfügig an dessen Rand. Der minimale bauzeitliche Eingriff erfolgt durch Aushub eines Rohrgrabens und anschließender Wiederherstellung des Ursprungszustandes. Der Charakter der Fläche bleibt unverändert und unbeeinträchtigt.



Auszug aus Karte 1.2 – Raumnutzung des Regionalplanes Region Chemnitz

Gemäß Karte 7 – Landschaftsgliederung liegt das Plangebiet nicht in Wald- oder Gewässerflächen sondern in Siedlungs- bzw. Weißflächen ohne besondere Bedingungen oder Restriktionen. Zwischen geplanter Werkhalle und Wald wird ein Abstand von mind. 30 m gehalten.



Auszug aus Karte 7 – Landschaftsgliederung des Regionalplanes Region Chemnitz

Gemäß Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen liegt das Plangebiet bzw. liegen Teile des Plangebiets in

- Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (blau punktiert),
- Gebieten mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (gelb).



Auszug aus Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen des Regionalplanes Region Chemnitz

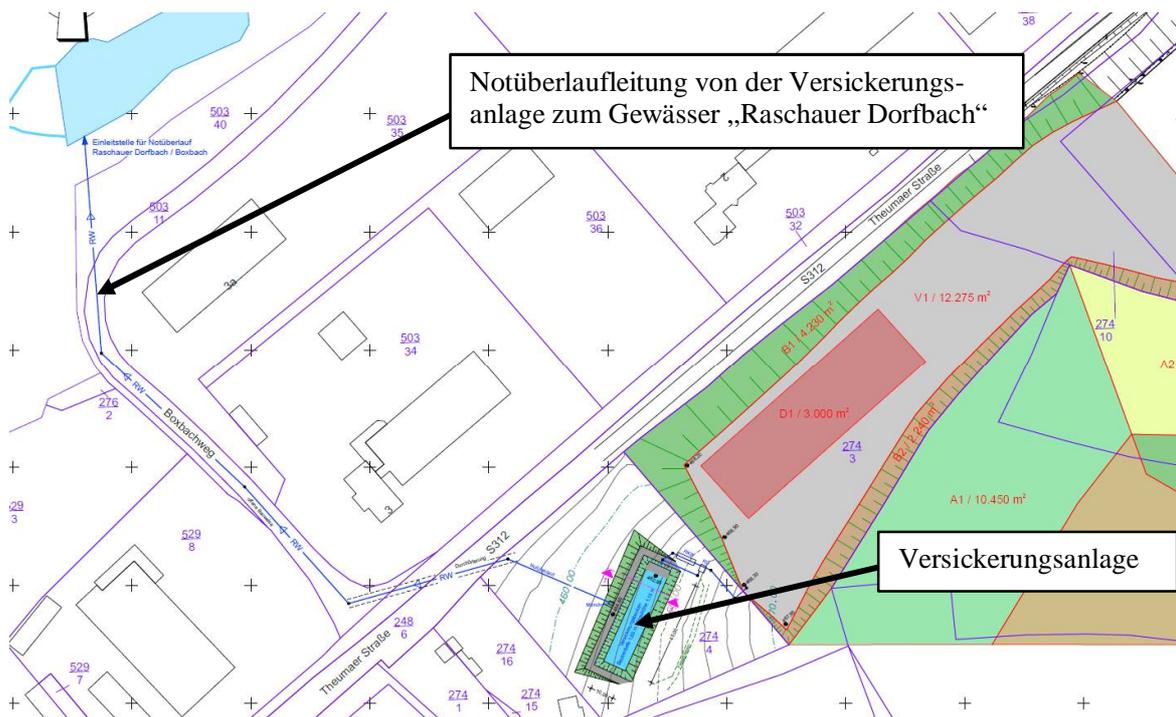
Gemäß Z 2.2.1.4 soll in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

➔ Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Es wird ein Trennsystem hergestellt.

➔ Auf den bebauten Flächen des überplanten Grundstücks anfallendes Niederschlagswasser wird mittels Entwässerungseinrichtungen gesammelt und über geschlossene Rohrleitungen und Vorreinigung in einem Regenklärbecken der großflächigen Versickerungsanlage auf dem Flurstück-Nr. 274/4 zugeführt. Dort wird anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone entsprechend Versickerungsnachweis versickert. Nur der Notüberlauf des Versickerungsbeckens wird ins Gewässer „Raschauer Dorfbach“ eingeleitet.

Niederschlagswasser wird nicht in eine Kanalisation eingeleitet.

Durch Vorreinigung in einem Regenklärbecken und Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt die Reinigung des Niederschlagswassers und der Schutz des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen, außerdem steht das versickerte Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung zur Verfügung.



Auszug aus Lageplan Einzugsflächen, Einordnung Entwässerungsanlagen der Vorprüfung zur Ableitung von Oberflächenwasser (Verfasser: M & S Umweltprojekt GmbH vom 19.10.2022)

- ➔ Auf dem Grundstück anfallendes Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland im Industriegebiet "Johannisberg" eingeleitet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Dies erfolgt über den Anschluss an vorhandene Schmutzwasserleitungen im benachbarten Werk II des Vorhabenträgers. Somit wird die Schmutzwasserbeseitigung in die zentrale Kläranlage sichergestellt. Dem Grundwasserschutz wird Rechnung getragen, eine durch Stoffeinträge bedingte unzulässige Beeinträchtigung des Grundwassers findet nicht statt. Es werden keine neuen Hausanschlussleistungen zur öffentlichen Kanalisation hergestellt.

In den in der Karte 9 festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden (s. Z 2.1.5.4).

- ➔ Bei der Darstellung in Karte 9 handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (gelb). Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden derzeit weitgehend durch Grünlandnutzung geprägt. Durch die beabsichtigten Nutzungen und dem vorbeschriebenen Umgang mit Niederschlagswasser entstehen keine zusätzlichen Erosionsgefährdungen.

Gemäß Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen liegt das Plangebiet in einer Weißfläche und es bestehen keine besonderen Bedingungen. Negative Auswirkungen bestehen nicht.

- ➔ Mit den geplanten Versiegelungen erfolgen Eingriffe in den Boden. Durch den geplanten Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Bepflanzungsmaßnahmen wird der Eingriff jedoch minimiert.



Auszug aus Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen des Regionalplanes Region Chemnitz

Gemäß Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft liegt das Plangebiet in einer Weißfläche und es bestehen keine besonderen Bedingungen. Negative Auswirkungen bestehen nicht.



Auszug aus Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft des Regionalplanes Region Chemnitz

Gemäß Karte 12 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung liegt das Plangebiet in einer Weißfläche und es bestehen keine besonderen Bedingungen. Negative Auswirkungen bestehen nicht.



Auszug aus Karte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung des Regionalpl. Region Chemnitz

Gemäß Karte 13 - Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse liegt das Plangebiet wie folgt:

- Sehr relevante und relevante Multifunktionsräume sind nicht betroffen.
- Sehr relevante Räume sind nicht betroffen.
- Ein gelb dargestellter relevanter Raum grenzt mit der benachbarten Erhebung „Johannisberg“ an den Geltungsbereich an.

Es wird eingeschätzt, dass erhebliche bzw. zu unterbindende Beeinträchtigungen für Fledermäuse und deren Lebensraum nicht stattfinden, die besonders wertvollen Räume bleiben unberührt bleiben.



Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse des Regionalplanes Region Chemnitz

Gemäß Karte 14 - Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen liegt das Plangebiet außerhalb von Frischluft- oder Kaltluftbahnen. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kaltluftentstehungsgebiets (ocker) und eines Frischluftentstehungsgebiets (grün).



Karte 14 – Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen des Regionalplanes Region Chemnitz

Gemäß Z 2.1.6.1 sollen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

- ➔ Die im Bereich der Stadt Oelsnitz/Vogtl. bestehenden unbebauten und freien Frisch- und Kaltluftbahnen bleiben unberührt. Es finden keine Beeinträchtigungen auf die Frisch- und Kaltluftbahnen statt.
- ➔ Aufgrund der definierten Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze erfolgen die geplanten Nutzungen und Bebauungen straßenbegleitend zur Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ in baulich vorgeprägten und in niedrigeren Höhenlagen. Die benachbarten teils bewaldeten Bereiche um die Erhebung „Johannisberg“ und die höher gelegenen Flächen der Erhebung „Johannisberg“ selbst bleiben unberührt. Zwischen geplanter Werkhalle und Wald wird ein Abstand von mind. 30 m gehalten. Damit bleiben wesentliche Strukturen der Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete unberührt, sie bleiben unbebautes Freiland.

Es wird eingeschätzt, dass erhebliche bzw. zu unterbindende negative Auswirkungen auf Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht stattfinden, da die südöstlich des Plangebiets liegenden besonders wertvollen Räume um die Erhebung „Johannisberg“ und die Erhebung „Johannisberg“ selbst nicht beeinträchtigt werden und weiter Ihre Funktion behalten.

Eine ca. 140 m breite Schneise des Kaltluftentstehungsgebiets (ocker) vom „Johannisberg“ über die Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ in den Wirkungsraum / Siedlungsgebiet (rot), welche südwestlich der geplanten Werkhalle verläuft, bleibt ohne neue Bebauung. Hier wird nur das Versickerungsbecken hergestellt, woraus keine negativen Auswirkungen auf Frisch- und Kaltluft resultieren.

## **6. Geologie, Baugrund, Altlasten, Radon, Kampfmittel**

### **5.1. Geologie**

Regionalgeologisch gehört das mittlere Vogtland zur Vogtländischen Mulde, einem Teil der Vogtländisch-Erzgebirgischen Synklinalzone.

Der Standort liegt aus geologischer Sicht im Bereich devonischer Gesteine der Vogtländischen Hauptmulde. Diese Muldenstruktur am Nordwestrand des Erzgebirges besteht insgesamt aus Gesteinen des Ordoviziums bis Devons. Im Standortumfeld dominieren devonische Gesteine, die laut Kartenunterlagen aus Diabasen, Diabas-Tuffen, Tonschiefern und lokalen Einlagerungen von Kalksteinen bestehen. Aufgrund der wechselnden Gesteine bilden sich auch teils wechselnde Lockergesteinsbedeckungen mit schluffig-sandigen bis schluffig-kiesigen Zersatzzonen sowie Hanglehm und Hangschutt als Deckschichten aus.

### **5.2. Baugrund**

Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Plangebiet werden orts- und vorhabenskonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 mit Aussage zur Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnissen, Anweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweise (z.B. Erdarbeiten) notwendig.

Empfohlen wird die Durchführung von Zuordnung der geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 zu einer geotechnischen Kategorie, die die Erkundungsmaßnahmen und Nachweiserbringung eingrenzt. Außerdem wird die Überprüfung bzw. Anpassung der Baugrunduntersuchung bei Änderung der bautechnischen Vorgaben oder bei anderen angetroffenen Baugrundverhältnissen als erkundet empfohlen.

Ergebnisse der bereits vorliegenden Baugrunderkundungen aus 2022 (siehe Anhang Nr. 2)  
Im Zuge der Vorprüfung zur Ableitung von Oberflächenwasser einschl. Untersuchung Versickerungsfähigkeit, hydraulische Berechnungen, Berechnung Versickerungsbecken, Bewertungsverfahren Regenabfluss nach DWA-M 153 erfolgten bereits Erkundung des Baugrundes und die Vorplanung einer Versickerungsanlage (Verfasser: M & S Umweltprojekt GmbH, Pfortenstr. 7, 08527 Plauen vom 19.10.2022).

→ Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Standortbereich wurden 6 Kleinrammbohrungen und 3 Baggerschürfe (für Versickerungsversuche) ausgeführt. Von diesen Aufschlüssen zeigen die Kleinrammbohrungen KRB1 bis KRB5 sowie die Schürfe 1 und 3 ein relativ einheitliches Bild mit Hanglehm (bis ca. 0,8 m u. GOK) über kiesigen Hangschutt, der zum Liegenden in Diabaszersatz übergeht. Bei ca. 2,5 m u. GOK mussten diese Bohrungen jeweils aufgrund fehlenden Bohrfortschritts eingestellt werden. Auch in den beiden genannten Schürfen zeigte sich diese Schichtung. Abweichend davon wurde in KRB6 im Nordwesten unter dem Hanglehm ein stärker sandiger Hangschutt festgestellt, der bis ca. 3,8 m reichte. Darunter folgt ein dicht gelagertes kiesiges Zersatzmaterial bis 4 m u. GOK. Auch Schurf 2, der benachbart zu KRB6 ausgeführt wurde, wies mehr sandig-schluffiges Material auf. Grund- oder Schichtwasser wurde in den Aufschlüssen nicht angetroffen. In der hydrogeologischen Karte ist Grundwasser erst im Festgestein, innerhalb des Kluftgrundwasserleiters ausgewiesen. Der Flurabstand beträgt > 5 m.

Die ermittelten  $k_f$ -Werte von  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s in Schurf 1 bis  $6,7 \times 10^{-5}$  m/s in Schurf 3 zeigen eine mittlere Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens. Der Boden wird im Tiefenbereich von 0,80 m bis 2,50 m als versickerungsfähig eingestuft.

Der nutzbare Sickerraum besteht gemäß den Erkundungsergebnissen unter einer 70 cm bis 90 cm mächtigen Deckschicht (Oberboden + Hanglehm = Schicht 1) aus Hangschutt (Schicht 2) und Diabaszersatz (Schicht 3). Außer in der Bohrung KRB 6 steht ab 2,40 ... 2,80 m u. GOK der verwitterte Festgesteinshorizont an. In KRB 6 wurde der Felshorizont nicht erbohrt. Gemäß den Ausführungen im Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (Anlage 2) handelt es sich diesbezüglich um Störungszonen im Standortbereich.

*Weitere Ausführungen: siehe Anhang Nr. 2.*

Bei Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 erfolgt die Zuordnung des Plangebietes der Frosteinwirkungszone III.

Weitere Empfehlungen/Hinweise:

- Hinweis auf Arbeitsblatt DWA-A 135 bei Planung von Versickerungsanlagen von Niederschlagswasser.
- Bei Versickerungsanlagen Berücksichtigung des benötigten Abstandes von 1,0 m zwischen Unterkante Versickerungsanlage und höchstem mittleren Grundwasserstand bzw. von 1,0 m zwischen Unterkante Versickerungsanlage und Festgestein.

- Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 mit geologischer Untergrundklasse R (DIN 4149 und DIN EN 1998 (Eurocode 8)).

#### Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG\*). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG\*).

\*Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG).

### **5.3. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet.

Sollten sich während der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Sicht, Geruch) zeigen, so ist dies entsprechend SächsABG dem Referat Abfallrecht / Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

### **5.4. Radon**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz sollte die radiologische Situation im Grundstück vor Baubeginn durch ein kompetentes Ingenieurbüro abgeklärt werden.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

- Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
- Bei Neubauten mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. (bei Einhaltung von Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik zum Feuchteschutz gilt die Pflicht als erfüllt).
- Bei baulichen Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, sollte die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht gezogen werden, soweit diese Maßnahmen erforderlich und durchführbar sind.

- In der Ende 2020 inkraftgetretenen Allgemeinverfügung wurden Radonvorsorgegebiete festgelegt. Für diese wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radongebietes und in einer als unauffällig bzgl. der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.
- Da auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich Radonzutritt dennoch erhöhte Werte auftreten können, wird empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

## **5.5. Kampfmittel**

Ein hinreichender Verdacht auf Kampfmittel besteht am Standort nicht.

Bei Zutreten von Kampfmitteln besteht eine unverzügliche Meldepflicht an die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ortpolizeibehörde (§ 3 Kampfmittelverordnung).

Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).

Bauausführende sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

## **5.6. Kataster**

Planungsprozesse benötigen einen Raumbezug. Geplante oder bestehende Objekte eines Planungsvorhabens beziehen sich lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches Raumbezugssystem.

Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters gefährdet sein, besteht Mitteilungspflicht an das Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

## **7. Archäologie, Altbergbau**

### **6.1. Archäologie**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem archäologischen Relevanzbereich.

Bei Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### **6.2. Altbergbau**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Altbergbaugebiet. Unterirdische Hohlräume und Altbergbau können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte bei Bauarbeiten unterirdische Hohlräume oder Altbergbau angetroffen werden, so ist das Sächsische Oberbergamt gemäß Sächsischer Hohlraumverordnung davon in Kenntnis zu setzen.

## **8. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen**

### **7.1. Grünflächen**

Es werden keine öffentlichen und privaten Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Plangebiet festgesetzt.

### **7.2. Grünordnerische Festsetzungen**

Nur am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der S 312 „Theumaer Straße“ befindet sich straßenbegleitender Baumbestand.

Zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes wurden Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) getroffen. Auf der nach §9 Abs. 1 Nr. 25b mit Erhaltung festgesetzten Fläche entlang der S 312 „Theumaer Straße“ Weges hat sich Baumbestand etabliert. Dieser soll als Saum und als Abgrenzung zur Verkehrsfläche erhalten werden. Die Festsetzung sichert den Erhalt vorhandener Gehölze.

Zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes wurden Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) getroffen.

Diese Flächen sichern die Umgrünung des Plangebiets und die Abgrenzung zur Umgebung. Auf den nach §9 Abs. 1 Nr. 25a mit Anpflanzung festgesetzten Flächen entlang der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ sowie entlang der Süd- und Südostseite des Geltungsbereichs soll ein neuer Gehölzsaum mit Baum- und Strauchbestand etabliert werden. Dieser bildet den Abschluss zur Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ bzw. zum freien Naturraum. Mit den Gehölzpflanzungen an den Rändern des Plangebiets soll eine harmonische Einbindung in die Umgebung und die Landschaft erreicht werden.

Es sind freiwachsende, höhenmäßig gestufte Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Straucharten gemäß der Pflanzenauswahlliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und frei wachsend zu pflegen.

- Mindestpflanzqualität I Str. 70 - 90 cm
- Mindeststückzahl von 1 Stück / 2,25 m<sup>2</sup> (Pflanzenabstand 1,50 m \* 1,50 m)

Pflanzenauswahlliste:

- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Salix caprea* Salweide
- *Corylus avellana* Gemeine Hasel
- *Euonymus europaeus* Gewöhnlicher Spindelstrauch
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

Es ist der Einsatz von autochthonen Pflanzgut vorzusehen. Für die Gehölzpflanzungen ist entsprechend § 40 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes ohne zusätzliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist Regioaatgutmischung UG 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland) nach FLL-Empfehlung zu verwenden.

Für festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gebietsheimische Gehölzarten für Pflanzungen in der freien Landschaft im Zuständigkeitsbereich des LRA Vogtlandkreis gemäß Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Für die Gehölzpflanzungen ist entsprechend § 40 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

Pflanzqualitäten für Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16 / 18cm.

Pflanzenauswahlliste:

Acer campestre	Feldahorn,
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn,
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle,
Carpinus betulus	Hainbuche,
Fagus sylvatica	Rotbuche,
Quercus petraea	Traubeneiche,
Quercus robur	Stieleiche,
Sorbus aucuparia	Vogelbeere,
Tilia cordata	Winterlinde.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind in der, auf den Ausfall folgenden, Pflanzperiode zu ersetzen.

Durch das Vorhaben wird eine bisher landwirtschaftlich und als Grünland genutzte Fläche zu einer Gewerbegebietsfläche umgenutzt. Im überplanten Grundstück verteilt befindet sich kein Großgrünbestand.

Gemäß den vorstehenden Bedingungen wird ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes wird eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ durchgeführt. Der Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes minimiert aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Ausweisung und Zuordnung von externen Flächen und Maßnahmen ist erforderlich. Es wird nachgewiesen und bewertet, in welchem Maße eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes getätigt wird.

Gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan " Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz / Vogtl.“ ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aus dem Umweltbericht

- Nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

**Biotopbewertung - Eingriff**

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biotoptyp		Ausgangswert	Planungswert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
1	(A)	81.0 - Intensiv genutzter Acker		5			
	[E]	Feldgehölze, Hecken			20	15	0,2355
2	(A)	81.0 - Intensiv genutzter Acker		5			
	[E]	Versiegelte Flächen			0	-5	1,3158
3	(A)	81.0 - Intensiv genutzter Acker		5			
	[E]	41.3 - Ansaatgrünland, Straßenbegleitgrün			6	1	1,0257
4	(A)	66.3 - Gebüsch mit heimischen Straucharten (60% bestockt)		23			
	[E]	Versiegelte Flächen			0	-23	0,3728
5	(A)	66.3 - Gebüsch mit heimischen Straucharten (60% bestockt)		23			
	[E]	65.1 - Strauchhecke			24	1	0,0335
6	(A)	41.3 - Ansaatgrünland, Straßenbegleitgrün		8			
	[E]	41.3 - Ansaatgrünland, Straßenbegleitgrün			8	0	0,1004
7	(A)	62 - Baumreihe		25			
	[E]	Erhalt der Baumreihe			25	0	0,0885
<b>Summe biotopbezogene Werteinheiten</b>						<b>3,1722</b>	<b>-10,5617</b>

**Biotopbewertung - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Frisch- und Nasswiesenpflege in Schutzgebieten**

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biotoptyp		Ausgangswert	Planungswert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
1	(A)	Staudenflur feuchter Standorte		15			
	[E]	Mittelwert Nasswiese - Frischwiese			25	10	0,8800
2	(A)	Kopfweidenschnitt Pechhüttenwiese, 12 Bäume		22			
	[E]	Kopfweidenschnitt Pechhüttenwiese, 12 Bäume			26	4	0,4500
<b>Summe biotopbezogene Werteinheiten</b>						<b>1,3300</b>	<b>10,6000</b>

(A) Ausgangszustand - Flächen vor dem Eingriff

[E] Endzustand - Flächen nach dem Eingriff

Auflistung Kompensationsflächen aus dem Umweltbericht

mit Zuordnung der Fördersatz nach AUK<sup>1</sup> – Maßnahmen Grünland (Stand UNB: 27.10.2023) und Karten

Nr.	Pflegefläche	Gemarkung Flst. Eigentümer	Größe	Feldblock	Förderziel/Maßnahme	Teilprogramm Grünland Fördersatz	Flächengenaue Fördersumme Pro Jahr mit je 2 Schritten
1.	NSG Großer Weideteich Herbstzeilosenwiese Wiesenanteil	Neundorf 582/1 Freistaat Sachsen Schiller Str. 1a 08056 Zwickau  Neundorf 581 Freistaat Sachsen Schiller Str. 1a 08056 Zwickau  Ansprechpartner Herr Batschik – siehe 2.	0,18ha  0,10ha ..... 0,28ha	UN 228-303663  UNB - Maßnahme mit Pächter vorabgestimmt  Zustimmung	Förderung Herbstzeilose  1x mähen Ende Juli Mahdgut entsorgen – Herbstzeilose giftig in allen Teilen auch in Heu und Silage	GLB 1c 3.573 €/ha	0,28ha 1.000,44 €
2.	NSG Großer Weideteich Pechhüttenwiese Wiesenanteil	Neundorf 484 Oliver Batschik Schneckengrüner Str. 2 08539 Schneckengrün 03741/212235 0172/5724079	0,13ha	UN 221-306361  UNB - Maßnahme mit Eigentümer vorabgestimmt  Zustimmung	Entwicklung magere Frischwiese  2x mähen 1. Schnitt Mitte Juni 2. Schnitt Anfang September	GLB 2b 2.234 €/ha	0,13ha 290,42 €
3.	FND Kuhbachtal Reiboldsruh Wiesenanteil	Rosenbach/Vogtl. Schneckengrün  Flst. 186/1 Ulrich Wölfel Reiboldsruh 1 08527 Schneckengrün	0,28ha	UN 200-291364 westl. Anteil Flst.  UN 22A-291367 östl. Anteil Flst.  UNB - Maßnahme mit Eigentümer vorabgestimmt	Regeneration Nasswiese und magere Frischwiese (Dactylorhiza majalis)  2x mähen Westl. Anteil: 1. Schnitt Ende Juli 2. Schnitt - Reinigungsschnitt Anfang Oktober	GLB 2b 2.234 €/ha	0,17ha 379,78

4.				Zustimmung unter Vorbehalt/wartet auf Kontaktaufnahme	Ostf. Anteil: 1. Schnitt Mitte Juni 2. Schnitt Mitte August (ev. Reinigungsschnitt Oktober)	GLB 2c 5.393 €/ha	0,11ha 593,23 €
5.	NSG Großer Weidenteich Geilingsbach	Neundorf Fist. 502/3 Stadt Plauen Unterer Graben 1 08523 Plauen	0,19ha	kein Feldblock vorh. UNB - Maßnahme mit Eigentümer vorabgestimmt.	Entwicklung Nasswiesenbrachen als Standorte für <i>Dactylorhiza majalis</i>  2x mähen 1. Schnitt Ende Juli 2. Schnitt - Reinigungsschnitt Anfang Oktober	GLB 2c 5.393€/ha	0,19ha 1.024,67
5 a	NSG Großer Weidenteich Geilingsbach	Neundorf Fl.Nr. 484 Oliver Batschik Schneckenrüner Str. 2 08539 Schneckenrüner	12 Bäume	UNB - Maßnahme mit Eigentümer vorabgestimmt	Kopfweidenschnitt an insgesamt 12 Bäumen im Abstand von 3 Jahren Zeitraum: Oktober bis Februar		12 St. 120,00 pro Jahr (Berechnung aller 3 Jahre)
						<b>Summe</b>	<b>3.408,54 € / Jahr</b>

Damit ist das Defizit aus dem Eingriff durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Weitere Ausführungen dazu erfolgen im Abschnitt Umweltbericht.

Planexterne Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende planexterne Maßnahmen festgesetzt:

1.) Pflege von Frisch- und Nasswiesen im Naturschutzgebiet „Großer Weidenteich“ Plauen - Neundorf:

Im NSG „Großer Weidenteich“ und FND „Kuhbachtal“ befinden sich insgesamt 5 Teilflächen. Aufgrund unangepasster Bewirtschaftung und fehlender Pflege haben sich die Frisch- und Nasswiesen im Laufe der Zeit zu ruderalen Staudenfluren entwickelt, welche stellenweise bereits verbuschen. Durch den zunehmenden Bewuchs verdunstet viel Wasser, was die ursprünglichen Biotoptypen langsam verschwinden lässt.

Die im Folgenden aufgeführten Teilflächen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren zu pflegen. Dazu ist zweimal jährlich ausschließlich mit Balkenmäher zu mähen inkl. Abtransport des Mähgutes. Der erste Schnitt erfolgt frühestens in der letzten Juliwoche, der zweite Reinigungsschnitt im Herbst ab Anfang Oktober.

1	Herbstzeitlosenwiese	0,28 ha
2	Pechhüttenwiese	0,13 ha
3	Geilingsbachwiese	0,19 ha
4	Teilfläche im Kuhbachtal Ost	0,11 ha
5	Teilfläche im Kuhbachtal West	0,17 ha

2.) Kopfwiden schneiden und künftig alle 3 Jahre pflegen

Zusätzlich zu der Wiesenpflege sind 12 vorhandene Kopfwiden zu schneiden und künftig alle 3 Jahre zu pflegen (1 x Schnitt im Zeitraum Oktober bis Februar).

- ➔ Von Seiten des Vorhabenträgers sind zu den Ausgleichsmaßnahmen eine vertragliche Vereinbarungen zu treffen, welche die Intensität der auszuführenden Pflegearbeiten sowie den Zeitraum über 20 Jahre beinhaltet und die Finanzierung dieser Leistungen zusichert.

## **9. Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Im festgesetzten Gewerbegebiet ist die Nutzung für die Erweiterung des Gewerbebetriebes des Vorhabenträgers mit Produktionsstätten, Lagerplätzen und Büronutzung für die Verwaltung des Gewerbebetriebes zulässig.

Nicht zugelassen sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, weil das Gebiet ausschließlich der Unterbringung des Gewerbebetriebes dienen soll.

Zugelassen sind gewerbegebietstypische Baukörper für eine Werkhalle und deren Nebenanlagen (z.B. Trafostation) gem. den Projektplänen zum Gebäude Neubau Werk VI (Projekt Nr. A-SN 1955)

- |             |                    |                 |
|-------------|--------------------|-----------------|
| ○ Lageplan  | laufende Nr. 00100 | Maßstab 1 : 500 |
| ○ Grundriss | laufende Nr. 00200 | Maßstab 1 : 100 |
| ○ Schnitte  | laufende Nr. 00300 | Maßstab 1 : 100 |
| ○ Ansichten | laufende Nr. 00400 | Maßstab 1 : 100 |

Verfasser: Goldbeck Ost GmbH, Zum Bahndamm 18, 08233 Treuen.

*Weitere Ausführungen: siehe Anhang Nr. 1.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Nutzungsschablose mit einer maximalen Grundfläche der Summe der Gebäude, einer max. Gebäudehöhe mit definiertem Bezugspunkt und der Bauweise definiert.

Aufgrund der geplanten Größe des Vorhabens (Gebäuelänge über 50 m) wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Absatz 4 BauNVO wie folgt festgesetzt: Bauweise gemäß den Projektplänen zum Gebäude Neubau Werk VI (Projekt Nr. A-SN 1955) nach Anhang Nr. 2.

### Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Fahrstraßen

Befestigte private Verkehrsflächen, wie Stellplätze nach § 12 BauNVO, Werks- und Fahrstraßen sowie Lagerflächen sind auf den mit „private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies umfasst die Flächen innerhalb und auch außerhalb der mit Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Herstellung der Stellplätze, Werks- und Fahrstraßen ist in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig. Zulässig sind Asphalt- und Pflasterbeläge, alternativ zulässig sind auch wasserundurchlässige Bauweisen.

## **10. Erschließung**

### **9.1. Allgemeines**

Die Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich über vorhandene Leitungen in unmittelbarer Nachbarschaft gesichert werden. Die angrenzenden bebauten Grundstücke sind vollständig erschlossen. In der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ sowie in den kommunalen Straßen

„Am Lehnteich“ und „Hohe Straße“ des Industriegebiets „Am Johannisberg“ liegen alle öffentlichen und privaten Medien zur Daseinsvorsorge an, über die vorgenannten Straßen verlaufen viele Hauptstränge der unterschiedlichen Medien.

Gleiches trifft auf das benachbarte Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers zu, dieses ist ebenfalls mit allen Medien zur Daseinsvorsorge erschlossen.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und Nutzung sind lediglich Hausanschlussleitungen von den Versorgungsleitungen ins Grundstück (Trinkwasser, Telekommunikation) bzw. Erweiterungen von den vorhandenen Anlagen Werk II des Vorhabenträgers (Schmutzwasser, Energieversorgung) ins Grundstück herzustellen. Die Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Lediglich die Herstellung der Notüberlaufleitung aus dem Versickerungsbecken zum „Raschauer Dorfbach“ erfordert für die Ableitung von Niederschlagswasser eine weiträumigere „äußere“ Erschließung.

## **9.2. Verkehrsmäßige Erschließung und Stellflächen**

Laut Betriebskonzept ist von ca. 2 bis 3 zusätzlichen Anlieferungen mit Lkw pro Tag, d.h. ca. 6 Fahrten mit Lkw pro Tag auszugehen. Das zusätzliche Personal im Umfang von ca. 10 Mitarbeitern im 3-Schichtbetrieb führt zu ca. 60 Fahrten mit Pkw pro Tag.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind für den Bereich als optimal einzustufen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in direkter räumlicher Zuordnung zur Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ und zu den anderen bestehenden Werken des Vorhabenträgers. Die Fläche für die geplante Betriebserweiterung wird jedoch über die kommunalen Straßen „Am Lehnteich“ und „Hohe Straße“ des Industriegebiets „Am Johannisberg“ und das Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers erschlossen.

Die Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ ist eine überörtliche Verbindungsstraße und gleichzeitig die Haupteerschließungsstraße der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete. Die kommunalen Straßen „Am Lehnteich“ und „Hohe Straße“ sind klassische Erschließungsstraßen für das Industriegebiet „Am Johannisberg“, die privaten Verkehrsflächen im Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers sind für Werkverkehr ausgelegt. Alle Verkehrsanlagen einschl. der bereits verkehrsgerecht ausgebauten Knotenpunkte sind ausreichend dimensioniert und ausgebaut für den vorhandenen und den zu erwartenden Verkehr. Ein weiterer Ausbau ist im Zusammenhang mit der Erschließung der überplanten Flächen nicht notwendig. Nachteilige Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen und maßgebliche Änderungen der verkehrlichen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Ebenso sind keine relevanten Auswirkungen auf Verkehrsanlagen und Knotenpunkte außerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets „Am Johannisberg“ zu erwarten.

Verkehrlich bestehen demnach keinerlei Beschränkungen oder Restriktionen

Neue Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB) von / zur öffentlichen Staatsstraße S 312 "Theumaer Straße" für den Werks- und Betriebsverkehr sind nicht erforderlich. Die Herstellung einer neuen Grundstückszufahrt ist nicht vorgesehen. Die Verkehrserschließung für den Werks- und Betriebsverkehr erfolgt über das benachbarte Werksgelände Meiser Vogtland OHG Werk II des Vorhabenträgers.

Zur Wartung des Versickerungsbeckens wird eine vorhandene Feldzufahrt von / zur öffentlichen Staatsstraße S 312 "Theumaer Straße" zum Flurstück-Nr. 274/4 genutzt. Der 3,0 m breite Wartungsweg zum Versickerungsbecken ist in ungebundener Befestigung (Schotter) herzustellen.

Verkehrsrechtliche Änderungen im öffentlichen Verkehrsraum sowie Änderungen an der Verkehrslenkung und Wegweisung werden nicht notwendig.

Für Mitarbeiter werden Stellflächen auf dem überplanten Grundstück ausgewiesen. Weiterhin stehen am Standort die ohnehin vorhandenen Stellplätze in anderen Betriebsteilen des Vorhabenträgers zur Verfügung. Dies betrifft auch die bestehenden und ausgeschilderten Stellplätze für Gäste, Kunden und Besucher.

Das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

#### Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Fahrstraßen

Befestigte private Verkehrsflächen, wie Stellplätze nach § 12 BauNVO, Werks- und Fahrstraßen sowie Lagerflächen sind auf den mit „private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies umfasst die Flächen innerhalb und auch außerhalb der mit Baugrenze definierten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Herstellung der Stellplätze, Werks- und Fahrstraßen ist in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig. Zulässig sind Asphalt- und Pflasterbeläge, alternativ zulässig sind auch wasserundurchlässige Bauweisen.

### **9.3. Niederschlagswasser**

Die sich aus dem Vorhaben ergebenden zusätzlich zu entwässernden Flächenanteile sind hinsichtlich Regenentwässerung nicht Bestandteil des bestehenden Entwässerungskonzeptes des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland im Bereich des Industriegebietes „Am Johannisberg“ und dessen Umgebung. Für die Versickerung und / oder Ableitung der infolge Flächenversiegelung entstehenden Niederschlagswasserabflüsse besteht besonderer Klärungsbedarf.

Gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz – WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Bereich bzw. in der Nähe der geplanten Betriebserweiterung sind weder öffentliche noch private Entwässerungsanlagen vorhanden, welche für eine Niederschlagswasserableitung anteilig oder voll genutzt werden könnten. Daraus und aus umweltfachlichen sowie wasserrechtlichen Gründen resultiert das grundlegende Erfordernis, die für die Erweiterung benötigten Regenentwässerungsanlagen vollständig neu zu errichten.

Unter Berücksichtigung der geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und technischen Regeln (DWA-A100, DWA-A 102-1, DWA-A 102-2, DWA-M 102-3, DWA-M 102-4, DWA-M 153) gilt in Verbindung mit der Wasserrahmenrichtlinie die übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des örtlichen Wasserhaushaltes in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering wie möglich zu halten. Daraus resultiert der grundsätzliche Vorzug einer örtlichen Versickerung / Verrieselung gegenüber einer Ableitung des Niederschlagswassers vom Standort und Einleitung in ein Gewässer.

→ Dies wird hier wie folgt konsequent umgesetzt.

Auf den bebauten Flächen des überplanten Grundstücks anfallendes Niederschlagswasser verbleibt grundsätzlich auf dem Grundstück, es wird im Gewerbegrundstück versickert. Niederschlagswasser aus den Dachflächen und den befestigten privaten Verkehrsflächen wird mittels Entwässerungseinrichtungen gesammelt und über geschlossene Rohrleitungen und Vorreinigung in einem Regenklärbecken der großflächigen Versickerungsanlage auf dem Flurstück-Nr. 274/4 zugeführt. Dort wird anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone entsprechend Versickerungsnachweis versickert. Nur der Notüberlauf des Versickerungsbeckens wird ins Gewässer „Raschauer Dorfbach“ eingeleitet.

Niederschlagswasser wird nicht in eine Kanalisation eingeleitet.

Durch Vorreinigung in einem Regenklärbecken und Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt die Reinigung des Niederschlagswassers und der Schutz des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen, außerdem steht das versickerte Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Mit Anhang Nr. 2: „Vorprüfung zur Ableitung von Oberflächenwasser einschl. Untersuchung Versickerungsfähigkeit, hydraulische Berechnungen, Berechnung Versickerungsbecken, Bewertungsverfahren Regenabfluss nach DWA-M 153 (Verfasser: M & S Umweltprojekt GmbH, Pfortenstr. 7, 08527 Plauen vom 19.10.2022) wurden die notwendigen Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit, der Versickerungsnachweis und die Planung einer Versickerungsanlage erbracht.

Die Einzugsflächen für die Versickerungsanlage wurden wie folgt angesetzt:

- Dachfläche D1:	3.000 m <sup>2</sup>
- Verkehrs-/Lagerflächen V1	12.275 m <sup>2</sup>
<hr/>	
- Summe befestigte Flächen	$\Sigma A_E = 15.275 \text{ m}^2$

Gemäß den Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich überbaute befestigte Einzugsflächen (Dachflächen und Verkehrsflächen) im Umfang von  $\Sigma A_E = 15.200 \text{ m}^2$  sodass der rechnerische Ansatz für die Bemessung der Versickerungsanlage bestätigt wird.

- Grünfläche Anschnittböschung B2	2.240 m <sup>2</sup>
- Grünflächen Anstrom A1 + A2 ( $\leq 70 \text{ m}$ )	14.480 m <sup>2</sup>
- Grünfläche Anstrom A3 + A4 ( $> 70 \text{ m}$ )	9.195 m <sup>2</sup>

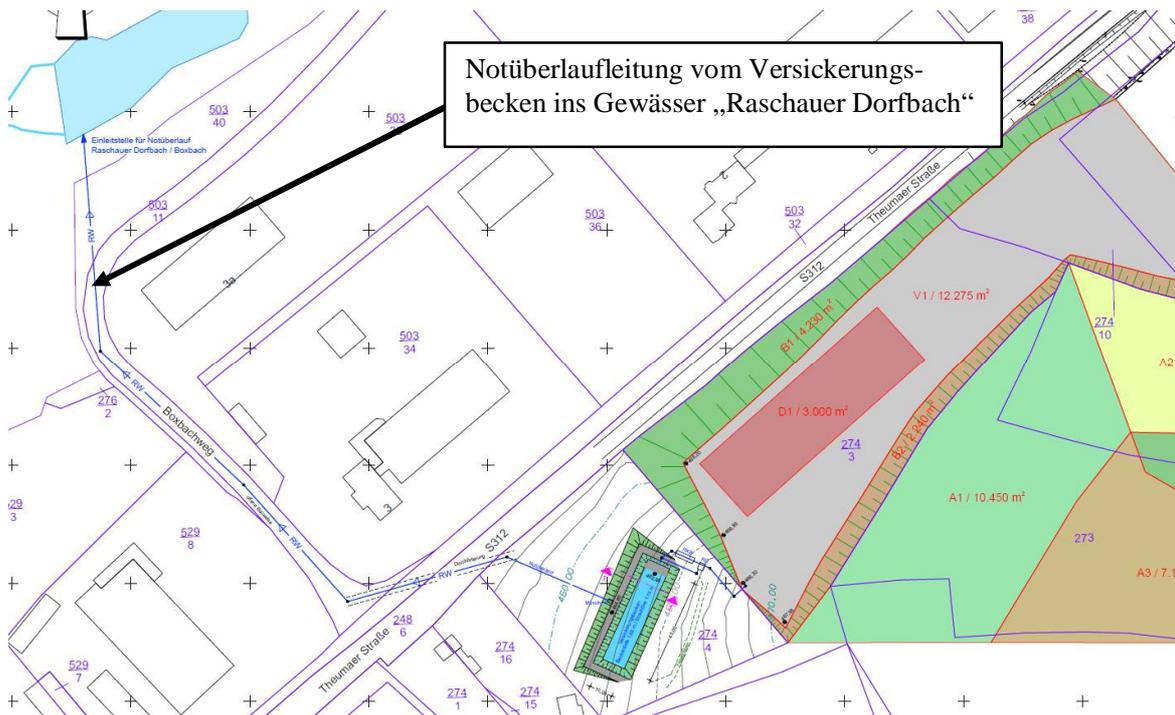
Dabei handelt es sich sowohl um die Flächenanteile unmittelbar auf der bebauten Erweiterungsfläche als auch um die im Anstrom der Erweiterungsfläche liegenden Einzugsflächen (Johannisberg), welche anteilig der natürlichen Topografie folgend der Erweiterungsfläche zufließen.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde anhand von 3 Sickerversuchen nachgewiesen. Die ermittelten  $k_f$ - Werte von  $2,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  in Schurf 1 bis  $6,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  in Schurf 3 zeigen eine mittlere Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens. Der Boden wird im Tiefenbereich von 0,80 m bis 2,50 m als versickerungsfähig eingestuft.

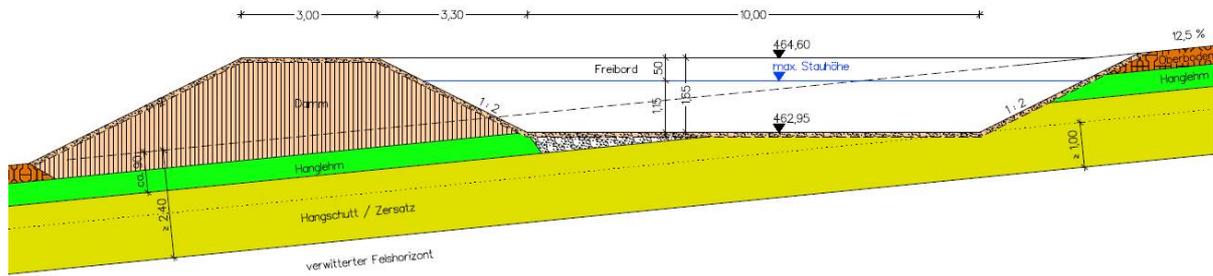
Für die Bemessung der Versickerungsanlagen wurde der minimal ermittelte  $k_f$ - Wert von  $2,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  angesetzt.

Damit wurde der Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erbracht.

Weitere Ausführungen: siehe Anhang Nr. 2.



Auszug aus Lageplan Einzugsflächen, Einordnung Entwässerungsanlagen der Vorprüfung zur Ableitung von Oberflächenwasser (Verfasser: M & S Umweltprojekt GmbH vom 19.10.2022)



Auszug aus Querprofil Versickerungsbecken der Vorprüfung zur Ableitung von Oberflächenwasser (Verfasser: M & S Umweltprojekt GmbH vom 19.10.2022)

→ Die wie vorstehende geplante Art der Oberflächenentwässerung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Vermeidung von Abflussbildungen und der Belassung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls.

Zur Wartung des Versickerungsbeckens wird eine vorhandene Feldzufahrt von / zur öffentlichen Staatsstraße S 312 "Theumaer Straße" zum Flurstück-Nr. 274/4 genutzt. Der 3,0 m breite Wartungsweg zum Versickerungsbecken ist in ungebundener Befestigung (Schotter) herzustellen. Die Befestigung erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise, eine abflussbildende Bauweise ist nicht zulässig. Die Oberflächenentwässerung des Wartungsweges erfolgt entweder durch den wasserdurchlässigen Belag oder über die Querneigung breitflächig über den Wegrand ins Gelände. Eine Sammlung und Ableitung wird vermieden.

## 9.4. Schmutzwasser

Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Es wird ein Trennsystem hergestellt.

Auf dem Grundstück anfallendes Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland im Industriegebiet "Johannisberg" eingeleitet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Dies erfolgt über den Anschluss an vorhandene Schmutzwasserleitungen im benachbarten Werk II des Vorhabenträgers. Somit wird die Schmutzwasserbeseitigung in die zentrale Kläranlage sichergestellt. Dem Grundwasserschutz wird Rechnung getragen, eine durch Stoffeinträge bedingte unzulässige Beeinträchtigung des Grundwassers findet nicht statt.

Es werden keine neuen Hausanschlussleistungen zur öffentlichen Kanalisation hergestellt. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation kann die geringen zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen von  $Q_s = 1,98 \text{ l/s}$  (5 Handwaschbecken, 4 WC bis 6 Liter, 2 Urinal 3 Duschen, 3 Ausgussbecken) aufnehmen.

Projekt:  
Projekt-Nr.:

Berechnung Schmutzwasserabfluß  
DIN EN 12056 / DIN 1986-100

Abt. Gebäudetechnik Treuen  
Datum: 12.01.2024  
Bearbeiter:

Entwässerungsgegenstand	DU	UG (Stück)	EG (Stück)	1. OG (Stück)	EG (Stück)	3. OG (Stück)	4. OG (Stück)	5. OG (Stück)	S Anzahl Objekte	S Summen
Handwaschbecken	0,5	0	5	0	0	0	0	0	5	2,5
Tafelbecken	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
WC bis 6 Liter	2,0	0	4	0	0	0	0	0	4	8
Urinal	0,2	0	2	0	0	0	0	0	2	0,4
Urinal-wasserlos	0,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bodenablauf DN 50	0,8								0	0
Bodenablauf DN 70	1,5								0	0
Bodenablauf DN 100	2,0								0	0
Dusche	0,8	0	3	0	0	0	0	0	3	2,4
Badewanne	0,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waschmaschine bis 12Kg	1,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spülmaschine gewerbl.	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spüle mit G.-Spüler	0,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgußbecken	0,8	0	3	0	0	0	0	0	3	2,4
Objekt	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Objekt	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Objekt	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Objekt	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIN EN 12056-2 Tabelle 2									<b>Summe DU</b>	<b>15,7</b>
Bemerkung: Überarbeitung lt. DIN EN 12056 K= 0,5; in Wohnhäuser, Pensionen, Büro K= 0,7; in Krankenhäusern, Schulen, Restaurants, Hotels K= 1,0; in öffentlichen Toiletten und/oder Duschen K= 1,2; spezielle Nutzung, z.B. Labor									$Q_{tot} = Q_{vw} + Q_c + Q_p$ K = 0,5	$Q_{vw} = K \sqrt{\sum DU}$ <b>1,98</b>
									Anschluß NW	DN
									Hausanschluss	
									Gefälle (‰)	

Berechnung Schmutzwasserabfluss vom 12.01.2024, Verfasser: Goldbeck Ost GmbH, 08233 Treuen

## 9.5. Trinkwasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung der umliegenden Bebauungen liegt im straßenbegleitenden Gehweg an der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Zur Versorgung des geplanten Objektes muss lediglich eine Trinkwasserhausanschlussleitungen hergestellt werden. Den Anschlusspunkt bildet die vorhandene Trinkwasserleitung (siehe Teil A Planzeichnung).

Es sind Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Kapazität vorhanden.

## 9.6. Erdgas, Energie und Telekommunikation

Zur Versorgung der umliegenden Bebauungen mit den Medien Erdgas, Energie und Telekommunikation liegen in der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ sowie in den kommunalen Straßen „Am Lehmteich“ und „Hohe Straße“ des Industriegebiets „Am Johannisberg“

alle öffentlichen und privaten Medien zur Daseinsvorsorge an, über die vorgenannten Straßen verlaufen viele Hauptstränge der unterschiedlichen Medien.

Gleiches trifft auf das benachbarte Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers zu, dieses ist ebenfalls mit allen Medien zur Daseinsvorsorge erschlossen.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und Nutzung sind lediglich Hausanschlussleitungen von den bestehenden Versorgungsleitungen in der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ ins Grundstück (Telekommunikation) bzw. Erweiterungen von den vorhandenen Anlagen Werk II des Vorhabenträgers (Energieversorgung) ins Grundstück herzustellen.

Die Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

## **9.7. Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung**

### Zufahrt für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes

Die Erreichbarkeit für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen im Industriegebiet Johannisberg (Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“, „Am Lehmteich“, „Hohe Straße“) und weiterführend über die privaten Verkehrsflächen des Vorhabenträgers im benachbarten Werk II gegeben.

Die Zufahrt für die Feuerwehr wird nach DIN 14090 sichergestellt. Dazu sind auch im benachbarten Werk II entsprechende Flächen für Feuerwehrezufahrten freizuhalten.

Die privaten Verkehrsflächen werden den Regeln der Technik entsprechend tragfähig befestigt, so dass die Tragfähigkeit auch für Feuerwehrfahrzeuge gegeben ist.

### Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz und über andere Entnahmemöglichkeiten aus Gewässern oder Regenwasserspeichern.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1, Spalte 1 ist unter Berücksichtigung der beabsichtigten baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/h (je nach Bauart) für die Dauer von 2 h sicherzustellen. Die Bauweise der Gebäude ist so auszuführen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „klein“ oder zumindest „mittel“ ist.

→ Gefahr der Brandausbreitung „klein“ bedeutet: feuerbeständige, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen.

→ Gefahr der Brandausbreitung „mittel“ bedeutet: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen.

Die notwendige Löschwassermenge von > 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 h wird über vorhandene Hydranten der vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitung des ZWAV sowie der vorhandenen öffentlichen Brauchwasserleitung des ZWAV unmittelbar neben dem Geltungsbereich im Industriegebiet „Am Johannisberg“ zur Verfügung gestellt.

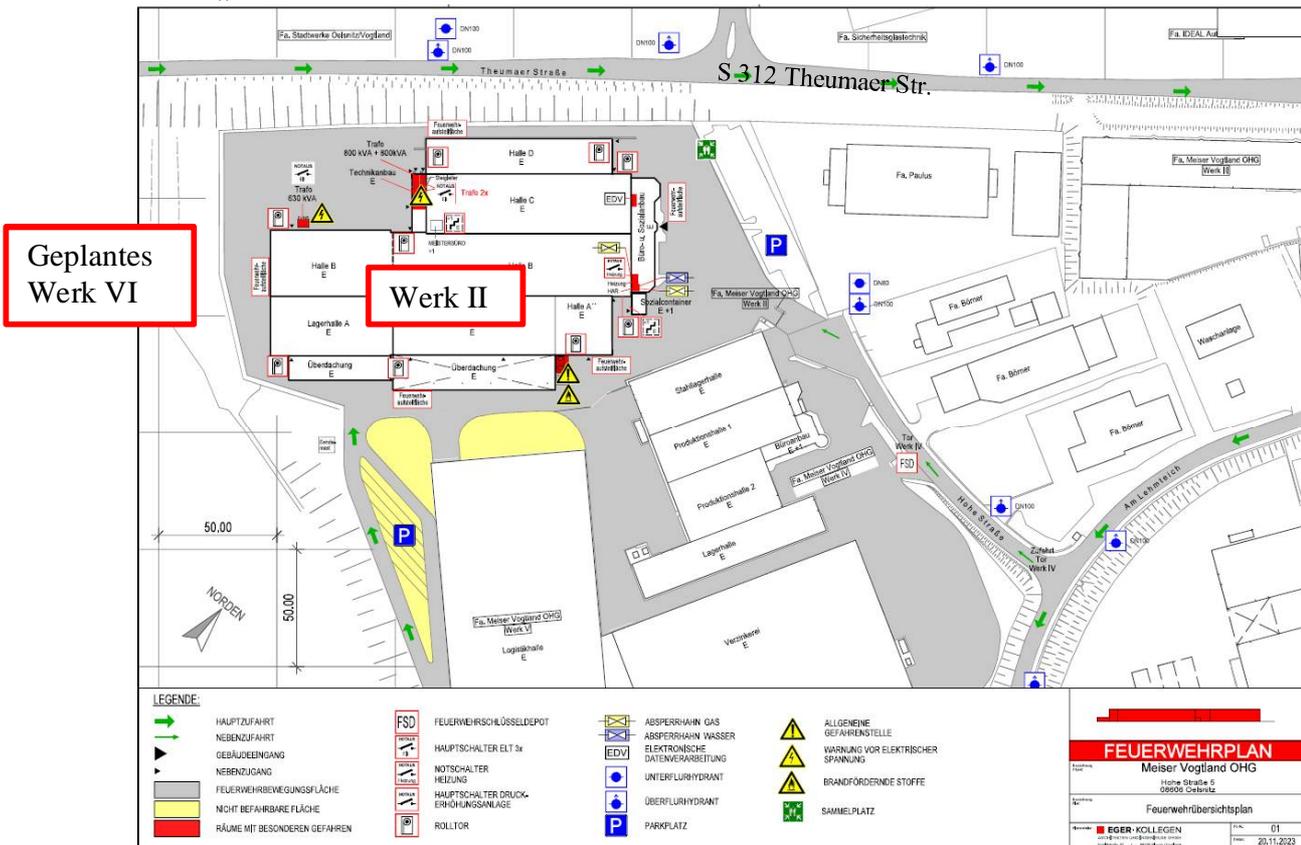
Einige Hydranten liegen nur wenige Meter vom Geltungsbereich entfernt, jedenfalls innerhalb des Umkreises von 300 m.

Damit ist der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung erbracht.

**Objektplanung Brandschutz**

Im Zuge Objektplanung zum Neubau Werk VI (Projekt Nr. A-SN 1955) müssen die Belange Brandschutz noch eingehender untersucht und geplant werden. U.a. objektbezogener Brandschutznachweis, Brandschutzordnung nach DIN 14096, Brandschutzplan, betrieblicher Alarm- und Gefahrenabwehrplan, Feuerwehrplan.

Beispielhaft nachfolgend der Feuerwehrrübersichtsplan als Auszug aus den Brandschutzdokumenten der Fa. Meiser Vogtland OHG zum benachbarten Werk II. Eine Vielzahl von Löschwasserentnahmestellen in der unmittelbaren Umgebung wird belegt, die Löschwasserentnahmestellen setzen sich auch weiter in südwestlicher Richtung entlang der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ fort.



Auszug aus Brandschutzdokumente der Fa. Meiser Vogtland OHG zum benachbarten Werk II: Feuerwehrrübersichtsplan

**11. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

**10.1. Landschaftsplan der Stadt Oelsnitz / Vogtl.**

Für das Stadtgebiet von Oelsnitz / Vogtl. liegt ein Landschaftsplan des Architektur- und Ingenieurbüro Luckner / Schilha, Oelsnitz/Vogtl. mit Stand 04 / 1999 vor. In den Erläuterungen und den Kartenteilen des Landschaftsplanes sind Ziele und Potentiale beschrieben.

In den Karten 2a – Erholungspotential, 4a – Klimapotential und 7a – Biotoppotential ist der Geltungsbereich entweder als Siedlung und private Grünflächen oder Kaltluftzehrung – bebauter Bereich oder als Weißfläche dargestellt.

Die Ziele des Landschaftsplans werden durch die Planung demnach nicht beeinträchtigt.

In der Planung werden folgende, im Landschaftsplan formulierte, Ziele aktiv berücksichtigt und mit Planzeichnung und Festsetzungen umgesetzt:

- Neupflanzung standorttypischer Gehölze.
- Wirksame Eingrünung des Randgebiets der Baugebiete (Gehölzpflanzungen am Rand).
- Anfallendes Regenwasser in betriebseigenen Behälter leiten, sammeln und wiederverwenden. → Hier erfolgt die vollständige Versickerung von Regenwasser.
- Grundsätzlich Grünordnungspläne aufstellen.

In Karte 2a – Erholungspotential ist der Geltungsbereich als gelb (Siedlungen und private Grünflächen) dargestellt. Die Planung widerspricht somit nicht dem Landschaftsplan.



Auszug aus Karte 2a – Erholungspotential des Landschaftsplanes der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

In Karte 4a – Klimapotential ist der Geltungsbereich als rot (Kaltluftzehrung – bebauter Bereich) dargestellt. Die Planung widerspricht somit nicht dem Landschaftsplan.

Das benachbarte Frischluftentstehungsgebiet im bewaldeten Bereiche um die Erhebung „Johannisberg“ und die Erhebung „Johannisberg“ selbst sind höher gelegene Flächen und bleiben unberührt. Kaltluft sammelgebiete werden nicht berührt.



Auszug aus Karte 4a – Klimapotential des Landschaftsplanes der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

In Karte 7a – Biotoppotential ist der Geltungsbereich als Weißfläche dargestellt. Es bestehen für das Plangebiet keine Restriktionen.

Die Herstellung einer Rohrleitung zum „Raschauer Dorfbach“ zur „äußeren“ Erschließung für die Regenwasserbeseitigung berührt die im Landschaftsplan ausgewiesene Fläche für schutzwürdige Biotope

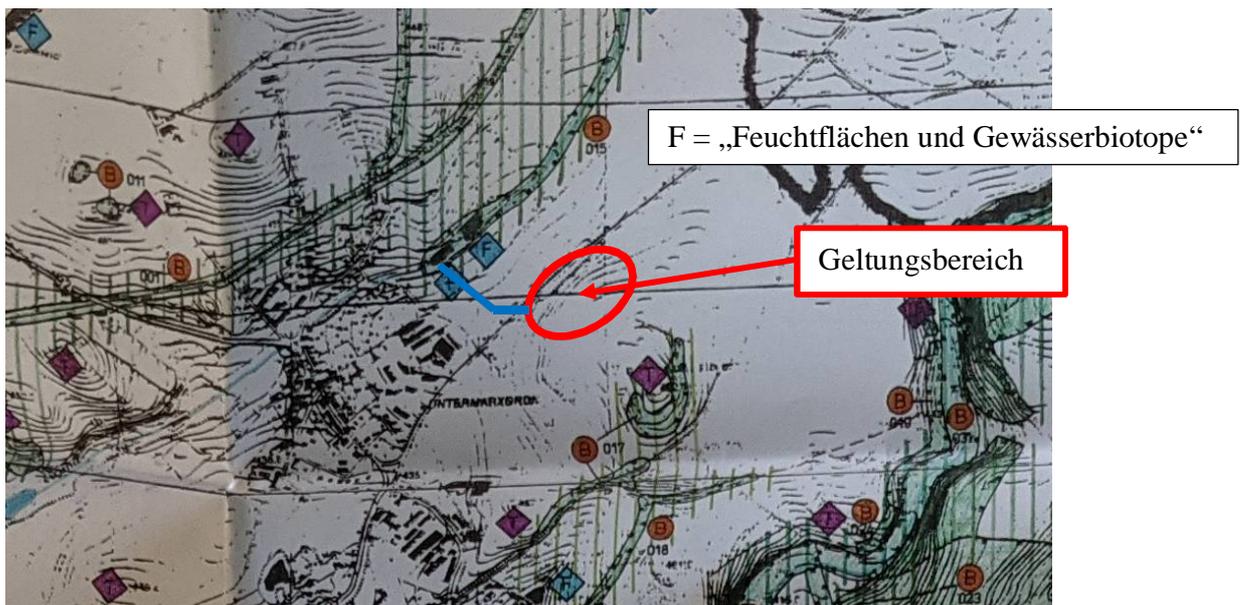


„Feuchflächen und Gewässerbiotope“ an dessen Rand.

Der minimale bauzeitliche Eingriff (Dauer max. 5 Arbeitstage) erfolgt durch Aushub eines Rohrgrabens, Verlegung der Rohrleitung und anschließender Wiederherstellung des Ursprungszustandes. Der Charakter der Fläche bleibt unverändert und unbeeinträchtigt. Die Baustellenerschließung für Baufahrzeuge erfolgt ohne Abtrag und seitliche Lagerung des Oberbodens. Stattdessen durch Verlegung lastverteilerender Fahrstraßenplatten auf Geovlies. Auf den bodenschonenden Umgang mit vorhandenem Oberboden wird besonderer Wert gelegt.

Der bauzeitliche Eingriff wird als hinnehmbar eingestuft, da er boden- und umgebungsschonend erfolgt, nicht dauerhaft ist, er die Voraussetzung für den umweltgerechten Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser darstellt und ausschließlich gereinigtes Regenwasser eingeleitet wird.

Die bauzeitlichen Eingriffe und daraus resultierende Schutz- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht bewertet.



Auszug aus Karte 7a – Biotoppotential des Landschaftsplanes der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

In Karte 9a – Maßnahmen sind im Geltungsbereich keine Maßnahmen angegeben. Erhaltungs-, Renaturierungsvorhaben oder sonstige ökologische Maßnahmen oder Ziele sind nicht betroffen. Die Planung widerspricht somit nicht dem Landschaftsplan. Die in Karte 9a durch schräge Schraffur auf braunem Untergrund angegebenen Maßnahmen zur Sicherstellung des Oberbodens sind längst überholt, da der Großteil der betroffenen Flächen durch Industrie- und Gewerbegebiet bebaut sind.

 Diese Symbolik steht für: Einbindung großer Baukörper in die Landschaft. Dies ist hier durch die Vorprägung der Gegend mit gewerblicher und industrieller Bebauung bereits gegeben.

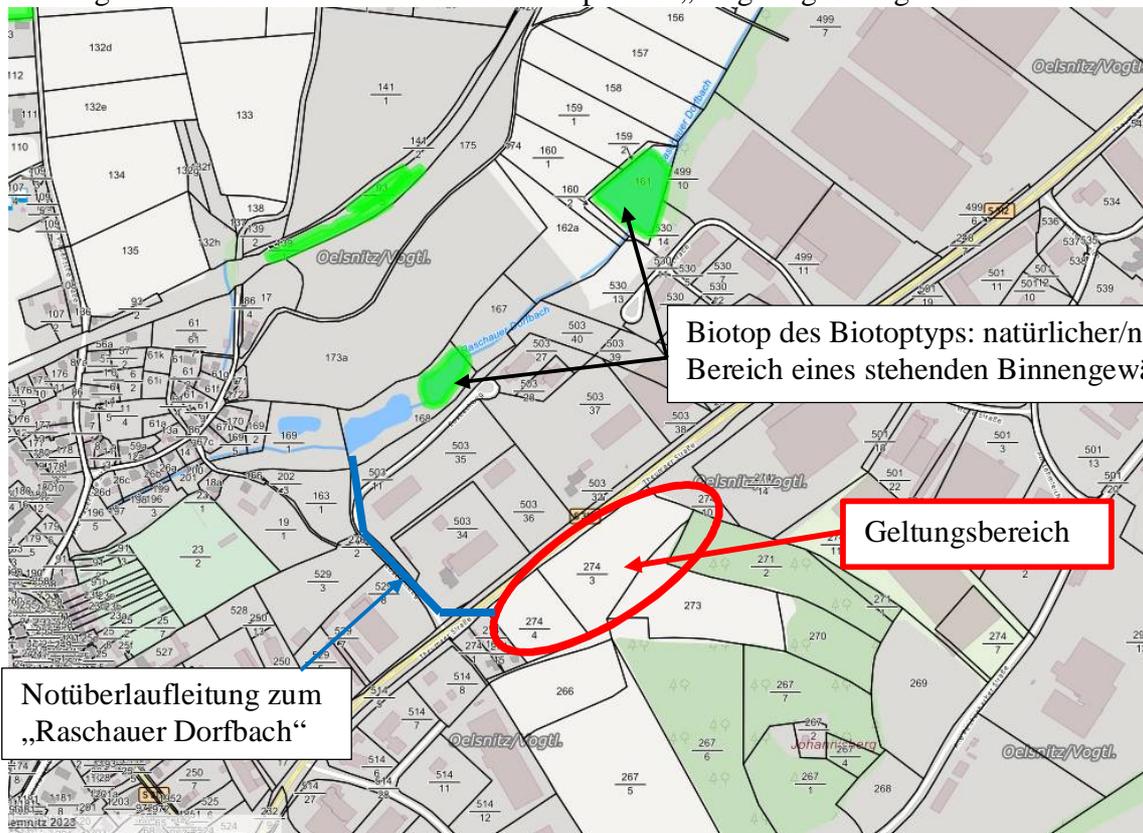


Auszug aus Karte 9a – Maßnahmen des Landschaftsplanes der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

Die Auswirkungen im Landschaftsplan sind damit beschrieben. Eine Gesamt-Fortschreibung des Landschaftsplanes von 04 / 1999 wird im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel - Bösenbrunn gesondert durchgeführt.

## 10.2. Natur und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (BNatSchG sowie SächsNatSchG). Er betrifft keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiete sowie keine Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete) oder andere Biotopflächen. Das Plangebiet für die Betriebserweiterung liegt außerhalb von derartigen Schutzgebieten und auch außerhalb des Naturparkes „Erzgebirge / Vogtland“.



Auszug aus Geoportal Vogtlandkreis – Naturschutz / Biotope

Gemäß den aktuellen Biotopkartierungen befindet sich das nächstgelegene Schutzgebiet

Biotop-ID	6550-0006
Biotop-Typ	natürlicher/naturnaher Bereich eines stehenden Binnengewässers
Biotop-Bezeichnung	Oelsnitz /Vogtl.; Eutrophe Stillgewässer

in ca. 100 m Entfernung nordöstlich von der Einleitstelle der Rohrleitung in den „Raschauer Dorfbach“. Auch dieses Biotop wird nicht berührt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Betroffenheit oder Beeinträchtigung dieser oder anderer geschützter Biotope im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht gegeben.

### 10.3. Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG sind für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Bauleitplanung nach BauGB und BauNVO werden den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen in einem Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für den Beurteilungspegel zugeordnet.

Diese Orientierungswerte betragen:

- 55 dB (A) tags, 40 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete,
- 60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts für Dorf- und Mischgebiete,
- 65 dB (A) tags, 50 dB (A) nachts für Kern- und Gewerbegebiete,
- 70 dB (A) tags, 70 dB (A) nachts für Industriegebiete.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm liegen im Nachtzeitraum jeweils um 5 dB (A) höher.

Die Einhaltung dieser Werte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei bereits an den Baufeldgrenzen eingehalten werden.

#### Auswirkungen vom Plangebiet auf die umgebende Bebauung

Negative Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung sowie Konflikte und Beeinträchtigungen der bestehenden umliegenden Bebauungen, Nutzungen und Funktionen sind nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung:

- Betriebserweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes durch Errichtung einer neuen Werkhalle für Produktion, Montage, Logistik

den umliegenden gewerblichen und industriellen Nutzungen und den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht. Es erfolgen keine anderweitigen Nutzungen als in der unmittelbaren Umgebung. Die benachbarten Flächen sind bis auf das südöstlich an den Geltungsbereich anliegende Offenland um die Erhebung „Johannisberg“ durch das großflächiges Gewerbe- bzw. Industriegebiet (Grundfläche > 100 ha) geprägt.

Der beabsichtigte Gebietstyp Gewerbegebiet sowie das geplante Gebäude und die geplanten Nutzungen fügen sich in die bereits vorhandenen gewerblichen und industriellen Bebauungen und Nutzungen ein.

Die hinsichtlich der neuen Bebauung und Nutzung im Plangebiet hinzukommenden Emissionen sind als gering und unproblematisch einzustufen. Die bestehende Situation im Umfeld wird dadurch nicht signifikant verändert.

Aus diesen Gründen wurde von schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesehen. In Folge dessen war es auch nicht angezeigt, Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, wie:

- Gliederung des Baugebiets und Ausschluss bestimmter Nutzungen (z.B. durch Vorgabe flächenbezogener Schalleistungspegel),
- immissionsabschirmende Bauweisen und Baukörperstellungen,
- aktive Lärmschutzvorkehrungen am Emissionsort,
- passive Lärmschutzvorkehrungen am Immissionsort,
- Lärmschutzwälle oder anderes.

Bei konkreten Bauvorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung erforderlichenfalls der Nachweis zu führen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

#### Auswirkungen auf das Plangebiet

Auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da im Plangebiet die gleichen Nutzungen wie in den umliegenden Flächen prägend sind.

#### Auswirkungen von Verkehrslärm des Gebietes auf die umgebende Bebauung

Aufgrund der neuen Nutzungen im Plangebiet steigt das Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“, den Erschließungsstraßen des vorhandenen Industriegebietes „Am Lehnteich“ und „Hohe Straße“ sowie auf den privaten Verkehrsflächen im Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers geringfügig. Es werden ausschließlich bestehende und dafür ausgebaute Erschließungsachsen genutzt.

Die hinzukommenden Emissionen sind als sehr gering und unproblematisch einzustufen. Die bestehende Situation im Umfeld nicht dadurch nicht signifikant verändert.

Wohnbauflächen oder andere schutzbedürftige Flächen werden nicht berührt.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen zu erwarten.

#### Auswirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Geräuschvorbelastungen auf das Plangebiet sind insbesondere durch die Verkehrsbelegung der Staatsstraße S 312 „Theumaer Straße“ gegeben. Sie ist eine überörtliche Verbindungsstraße und gleichzeitig die Haupteerschließungsstraße der beidseits anliegenden Industrie- und Gewerbegebiete. Dabei handelt es sich um für eine Stadtrandlage und gleichzeitige Lage innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten typische Hauptstraße mit Durchgangs-, Ziel- und Quellverkehr. Der Verkehrslärm ist für die geplante gewerbliche Nutzung als verträglich einzustufen. Konflikte mit am Standort bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben bestehen nicht. Aus Verkehrslärm resultierende Konflikte und negativen Auswirkungen auf die geplante gewerbliche Nutzung sind nicht zu erwarten.

#### Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Um im neuen Gewerbegebiet und in Bezug auf die Nachbarschaft eine konfliktfreie Nutzung zu sichern, werden rahmenbedingte Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Die Festsetzungen entsprechen den allgemein gültigen Regelungen nach TA Lärm – Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan werden folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen verankert:

- Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen im Gewerbegebiet am Tag in der Zeit von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr 65 dB(A) und in der Nacht von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr 50 dB(A).
- Die zulässigen Maximalpegel für kurze Geräuschspitzen betragen am Tag 90 dB(A) und in der Nacht 70 dB(A).
- Die Richtwertfestlegung erfolgt gemäß TA Lärm Nr. 6.1 d) und Nr. 6.1 Abs. 2.
- Die Geräuschimmissionsvorlast anderer Anlagen im Baugebiet ist zur Richtwerteinhalten zu berücksichtigen.
- Bei der Aufstellung oder Anbringung geräuschrelevanter Aggregate an der Gebäudeaußenhaut sind Vorkehrungen entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren (Heizungsgebläse, Klima- oder Belüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.). Geräuschrelevante

Aggregate an der Gebäudeaußenhaut der Bebauungen (Emissionsquellen der technischen Gebäudeausrüstung) werden auf eine Schalleistung (LwA 1m) bis maximal 75 dB(A) begrenzt.

- Nachtbelieferungen per Lkw von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr sind nicht zulässig.
- Gas- und Kohleheizungen sind nicht zulässig.

#### **10.4. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Stadtentwicklung soll sich u.a. auch gemäß § 1 Abs. 5 BauGB an den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung orientieren, sie soll und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Die vorstehend benannten Bedingungen werden wie folgt berücksichtigt:

- Dass die geplante Entwicklung in durch gewerbliche und industrielle Nutzungen und Bebauungen vorgeprägten sowie einer bereits durch alle Medien der Daseinsvorsorge und verkehrlich erschlossenen Ortslage erfolgt und den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht wurde bereits in den Fachkapiteln dieser Begründung behandelt. Somit ist die Innenentwicklung gegeben.
- Bauliche und technische Maßnahmen am Gebäude:
  - Das Gebäude wird an die zentrale Energieversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angebunden.
  - Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.
  - Die Dächer der Werkhalle werden mit Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bestückt. Ausgespart werden lediglich die Flächen für die Lichtbänder und die Luftwärmepumpen.
  - Die Wärmegegewinnung, Beheizung und Klimatisierung erfolgt nicht mittels fossiler Energieträger. Stattdessen werden Luftwärmepumpen auf dem Dach installiert.
  - Maßnahmen zur Kraft-Wärme-Koppelung erfolgen in Form der Wärmerückgewinnung aus Druckluftanlagen für die halleninterne Warmwasseraufbereitung.
- Dach- und / oder Fassadenbegrünungen wurden seitens des Vorhabenträgers geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde dies jedoch verworfen. Bei dem weitspannenden Tragwerk und den notwendigen Konstruktionshöhen der Werkhalle führt Begrünung zu erheblichen statisch-konstruktiven Zusatzaufwendungen und damit zu erheblichen Mehrkosten. Kalkulatorisch kann dabei von einem ca. 1,6-fachen Kostenumfang für den Stahlbau ausgegangen werden.
- Der Anschluss an öffentliche Nah- oder Fernwärmenetze ist nicht möglich, da diese in der Ortslage Oelsnitz/Vogtl. hier nicht zur Verfügung gestellt werden.

### Schutzgut Klima und Luft

- Bestandsaufnahme

Das Klima in Oelsnitz/Vogtl. wird warm und gemäßigt klassifiziert. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Oelsnitz/Vogtl. 8,7 °C. Jährlich fallen etwa 971 mm Niederschlag.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung der Planung  
Bei Umsetzung dieser Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das örtliche bzw. überörtliche Klimaregime in diesem baulich vorgeprägten Bereich zu rechnen.

- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  
Aus einer Nichtdurchführung dieser Planung würden sich keine klimatischen Veränderungen ergeben.

- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich  
Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Einbindung und Umgrünung des Gebietes sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden das Meso- und Mikroklima positiv beeinflussen.

Zusammenfassend sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

### Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013  
Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- Regionalplan Südwestsachsen, Satzung über die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen, Stand 17.07.2008
- Regionalplan Region Chemnitz, Stand Mai 2021
- Geoportal Vogtlandkreis
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaates Sachsen
- Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaates Sachsen
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel – Bösenbrunn, wirksam seit 31.03.2006 mit 1. und 2. Änderung
- Projektpläne zum Gebäude Neubau Werk VI (Projekt Nr. A-SN 1955)  
Verfasser: Goldbeck Ost GmbH, Zum Bahndamm 18, 08233 Treuen, Stand: 24.11.2023
- Vorprüfung zur Ableitung von Oberflächenwasser einschl. Untersuchung Versickerungsfähigkeit, hydraulische Berechnungen, Berechnung Versickerungsbecken, Bewertungsverfahren Regenabfluss nach DWA-M 153  
Verfasser: M & S Umweltprojekt GmbH, Pfortenstr. 7, 08527 Plauen vom 19.10.2022

## **12. Umweltbericht**