Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz - Eichigt -Triebel - Bösenbrunn

VOGTLANDKREIS

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn

BEGRÜNDUNG
zur Planfassung vom 05.05.2022

Stadt Oelsnitz / Vogtl.:

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

Verfasser:

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

Oelsnitz / Vogtl., den 05.05.2022

Stadt Oelsnitz / Vogtl.

ÖKO-PLAN Bauplanung GmbH

Stadt Oelsnitz / Vogtl.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel - Bösenbrunn

Bereich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
"Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“

Stand:	05.05.2022
Stadt:	Oelsnitz / Vogtl. (erfüllende Gemeinde)
Gemeinden:	Eichigt, Triebel, Bösenbrunn
Gemarkung:	Oelsnitz
Landkreis:	Vogtlandkreis
Land:	Freistaat Sachsen

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Planzeichnung Flächennutzungsplan — Maßstab 1 : 5.000
  mit Erläuterungsbericht, wirksam seit 31.03.2006

- Planzeichnung zur 2. Änderung
  des Flächennutzungsplanes vom 05.05.2022 — Maßstab 1 : 5.000
  mit Begründung
  mit Umweltbericht

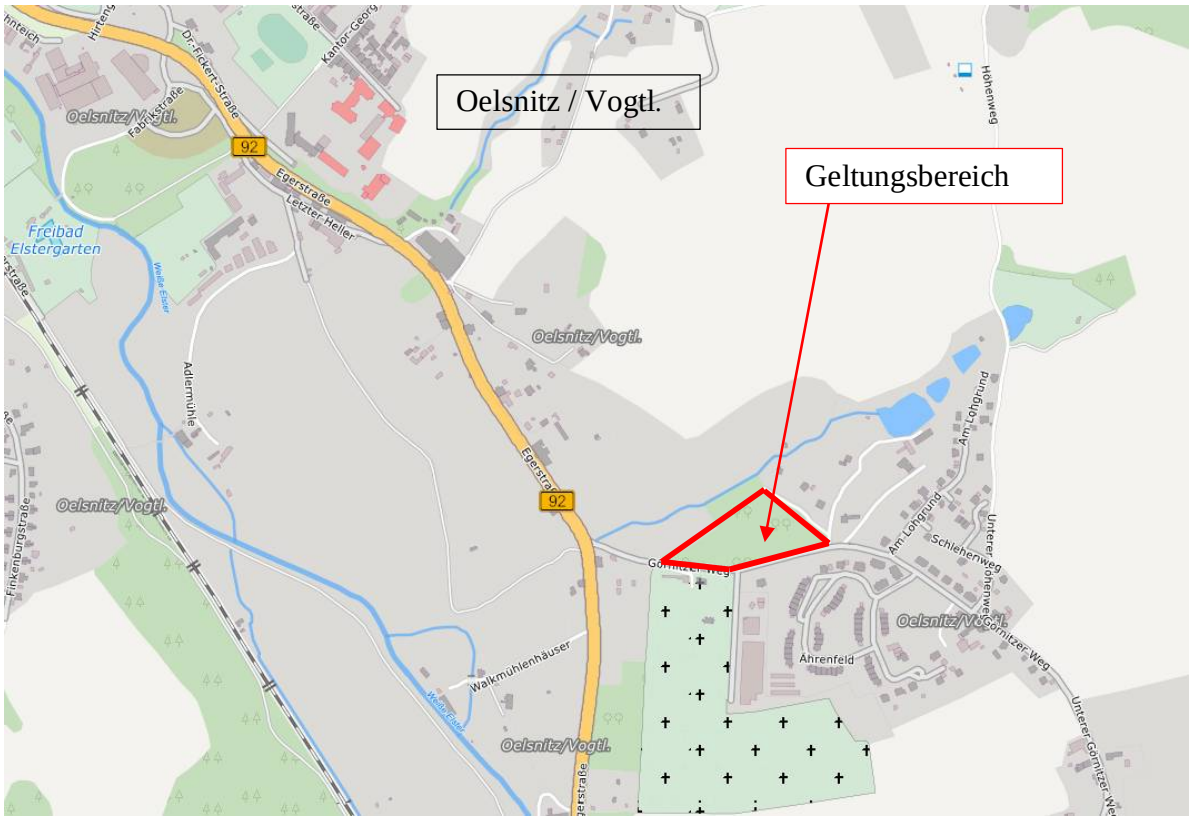
Inhaltsverzeichnis

Seite

Begründung der städtebaulichen Planung 4
1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage der 2. Änderung des FNP 4
2. Ableitung aus dem wirksamen FNP 5
3. Anlass und Notwendigkeit der 2. Änderung des FNP 5
4. Zielvorgaben aus Raumordnung und Landesplanung 6
5. Regionalplan Südwestsachsen 8
6. Regionalplan Region Chemnitz 10
7. Erläuterungen zur 2. Änderung des FNP 14
8. Geologie, Baugrund, Altlasten, Radon, Kampfmittel 15
7.1. Geologie 15
7.2. Baugrund, geologische Untersuchungen 15
7.3. Altlasten 16
7.4. Radon 16
7.5. Kampfmittel 16
9. Archäologie, Altbergbau 17
10. Erschließung 17
11. Naturschutz 17
12. Landschaftsplan der Stadt Oelsnitz / Vogtl. 18
13. Immissionsschutz 21
14. Flächenbilanz zum FNP 21
Quellenverzeichnis 22
Erklärung 22
15. Umweltbericht 22

Begründung der städtebaulichen Planung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage der 2. Änderung des FNP



Lage des Geltungsbereiches; Auszug aus Geoportal Vogtlandkreis

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine ca. 1,17 ha (ca. 11.700 m2) große Fläche im Süden der Stadt Oelsnitz / Vogtl.
Der Geltungsbereich entspricht der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Er umfasst das Flurstück 1424 der Gemarkung Oelsnitz.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt an die kommunale Straße „Görnitzer Weg“ an. Er befindet sich in direkter räumlicher Zuordnung zum Görnitzer Weg.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird folgendermaßen begrenzt:
- im Süden durch die kommunale Straße „Görnitzer Weg“,
- im Nordosten durch den vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher die Erschließung für die Wohngebäude Görnitzer Weg 21, 21a und 21b bildet,
- im Nordwesten durch Freilandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden, sowie an eine Biotopfläche,
- im Westen läuft der Geltungsbereich spitzwinklig am Görnitzer Weg aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche wird mit der Änderung zu einer Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO sowie einer Sondergebietsfläche gem. § 10 BauNVO.

2. Ableitung aus dem wirksamen FNP

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn wurde wirksam mit Beschluss des Gemeinschaftsausschusses vom 11.12.2000 aufgestellt.
Der Flächennutzungsplan wurde am 12.10.2004 durch das Regierungspräsidium Chemnitz mit Ausnahmen, Auflagen und Maßgaben genehmigt und ist seit dem 31.03.2006 mit Ausnahmen wirksam.
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 wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Sie ist ein Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Elsterblick“.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist im Maßstab M 1 : 10.000 dargestellt. Die 1. Änderung ist im Maßstab M 1 : 5.000 dargestellt.
Die 2. Änderung ist ebenfalls im Maßstab M 1 : 5.000 dargestellt. Der Ausschnitt der 2. Änderung stellt nur den Änderungsbereich selbst und sein unmittelbares Umfeld dar. Nur die umgrenzten Flächen sind Gegenstand der Änderung, alle weiteren Darstellungen im Flächennutzungsplan bleiben unberührt.
In der Zeichenerklärung wurde nur die Legende zu den Änderungsgegenständen aufgeführt.
Die komplette Legende befindet sich auf dem Gesamtplan.

3. Anlass und Notwendigkeit der 2. Änderung des FNP

Der seit mehreren Generationen in Oelsnitz / Vogtl. tätige Gartenbaubetrieb ist seit 1994 am Standort östlich und nördlich des Hauptfriedhofes der Stadt Oelsnitz / Vogtl. ansässig. Dabei handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Gartenbaubetrieb als Produktionsgärtnerei mit betriebseigenem Verkauf.
Der bestehende Gartenbaubetrieb „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“ gehört zu den für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen mittelständischen Unternehmen in der Stadt Oelsnitz / Vogtl., Durch das Unternehmen wird der Bedarf an Gartenbauprodukten in der Stadt sowie im Vogtlandkreis und den angrenzenden Nachbarregionen gedeckt.

Die bestehende Betriebsfläche ist eng umgrenzt. Sie grenzt an folgende Flächen an:
- im Westen unmittelbar an den Hauptfriedhof,
- im Süden unmittelbar an den Hauptfriedhof,
- im Osten an das in den 1990´er Jahren erschlossene Wohngebiet „Ährenfeld“ der Stadt Oelsnitz / Vogtl.,

- im Norden an den Görnitzer Weg. Das Wohnhaus Görnitzer Weg 10 ist Wohngebäude der Familie Matthias Tröltzsch, welches schon seit langer Zeit mangels alternativer Möglichkeiten auch als Bürogebäude für den Gartenbaubetrieb genutzt wird.

Die gartenbauliche Erzeugung erfolgt auf eng begrenztem Raum. Alle Erweiterungs- und Optimierungsmöglichkeiten im Bereich der Bestandsflächen wurden inzwischen ausgeschöpft. Selbst das Wohngebäude der Familie Matthias Tröltzsch wurde bereits teilweise mit in die betriebliche Nutzung als Bürogebäude für den Gartenbaubetrieb mit einbezogen.
Die Produktionsabläufe sind erheblich erschwert und die elementare Voraussetzung für die gärtnerische Arbeit, eine ausreichende Flächenverfügbarkeit, ist nicht mehr gegeben. Darüber hinaus sind Ausstellungs- und Verkaufsflächen extrem beengt und nicht mehr zeitgemäß.

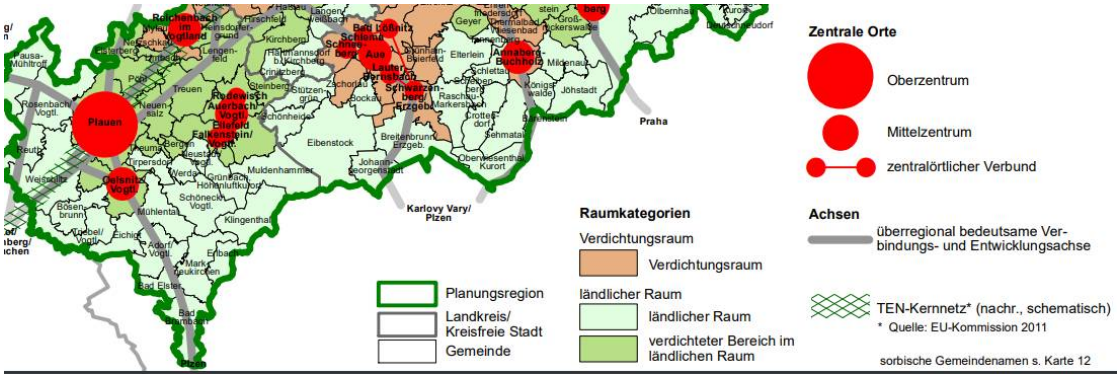
An der Betriebsfläche selbst bestehen demnach keinerlei Erweiterungsflächen.

Um die weitere Fortentwicklung und die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sowie die hohe Qualität der Produkte auch zukünftig zu sichern, ist am Betriebsstandort in Oelsnitz / Vogtl. die Erweiterung der Flächen gegenüberliegend am Görnitzer Weg vorgesehen. Dabei handelt es sich um die einzigste in näherer Umgebung verfügbare und auch durch den Vorhabenträger erwerbbare Grundstücksfläche.
Durch die Bereitstellung weiterer für den Gartenbaubetrieb nutzbarer Flächen in Kombination mit Wohnnutzungen und dem Sondergebiet Camping werden Produktions- und Arbeitsabläufe optimiert und sich gegenseitig nicht störende und konfliktfreie Nutzungen kombiniert. Des Weiteren werden zeitgemäße und fachgerechte Arbeitsbedingungen für die Betriebsangehörigen geschaffen.

Die Stadt Oelsnitz /Vogtl. hat deshalb am 19.05.2021 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl. beschlossen.
Gleichzeitig soll die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn erfolgen, da entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

4. Zielvorgaben aus 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:

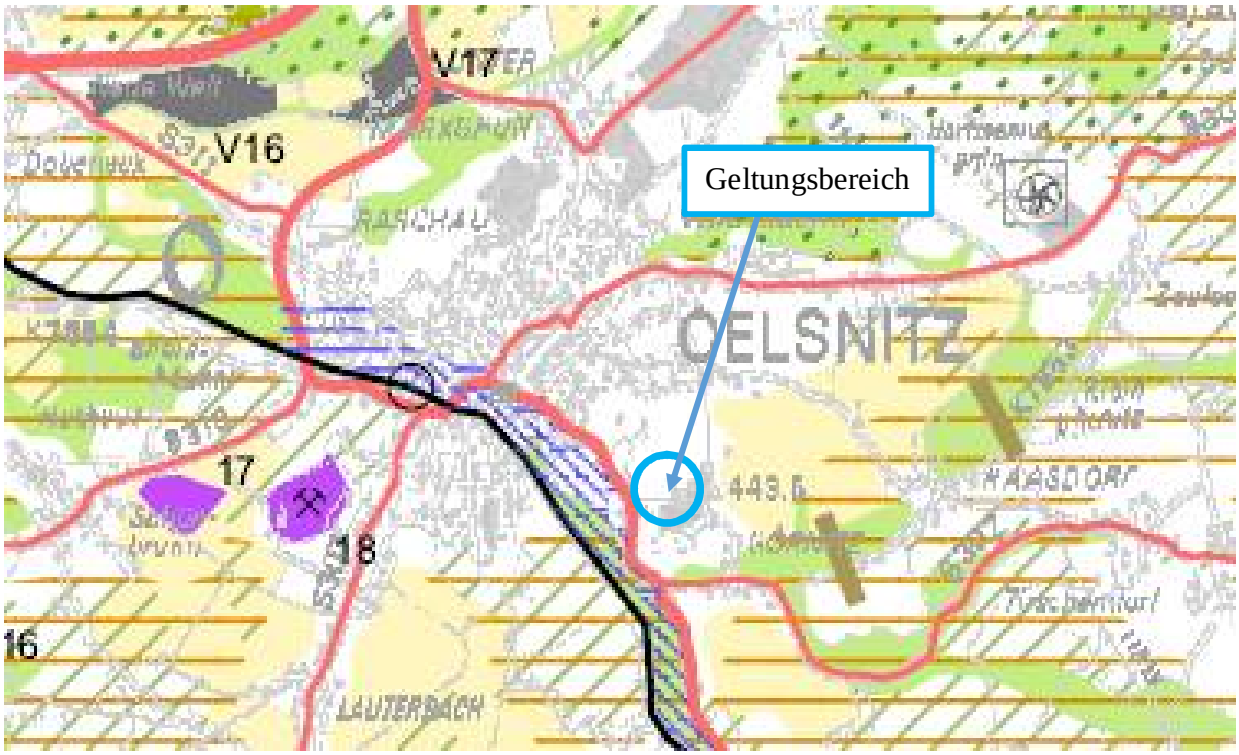
- Grundsatz G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume in ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.
- 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 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.
- Grundsatz G 2.3.3.1 Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden.
- Grundsatz G 2.3.3.5 Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.
- Grundsatz G 2.3.3.7 Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiter entwickelt werden.

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Gartenbaubetriebes, der regionale und überregionale Bedeutung hat, in gut verträglicher Kombination mit Wohnnutzungen und einer Campingplatznutzung zur Erholung.
Dabei trägt die Inanspruchnahme geeigneter Flächen in Anbindung an bereits durch den Gartenbaubetrieb gewerblich genutzte Bereiche, in Anbindung an vorhandene Verkehrsflächen sowie im Anschluss an die umgebende Wohnbebauung entscheidend zur Reduzierung von Neuinanspruchnahme von weit im Außenbereich liegenden Flächen bei und vermeidet Neuansiedlungen an anderer Stelle. Durch die Vollauslastung der vorhandenen Flächen der „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“ sind keine anderweitigen Flächenreserven vorhanden. Eine Zersiedlung 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.

5. Regionalplan Südwestsachsen

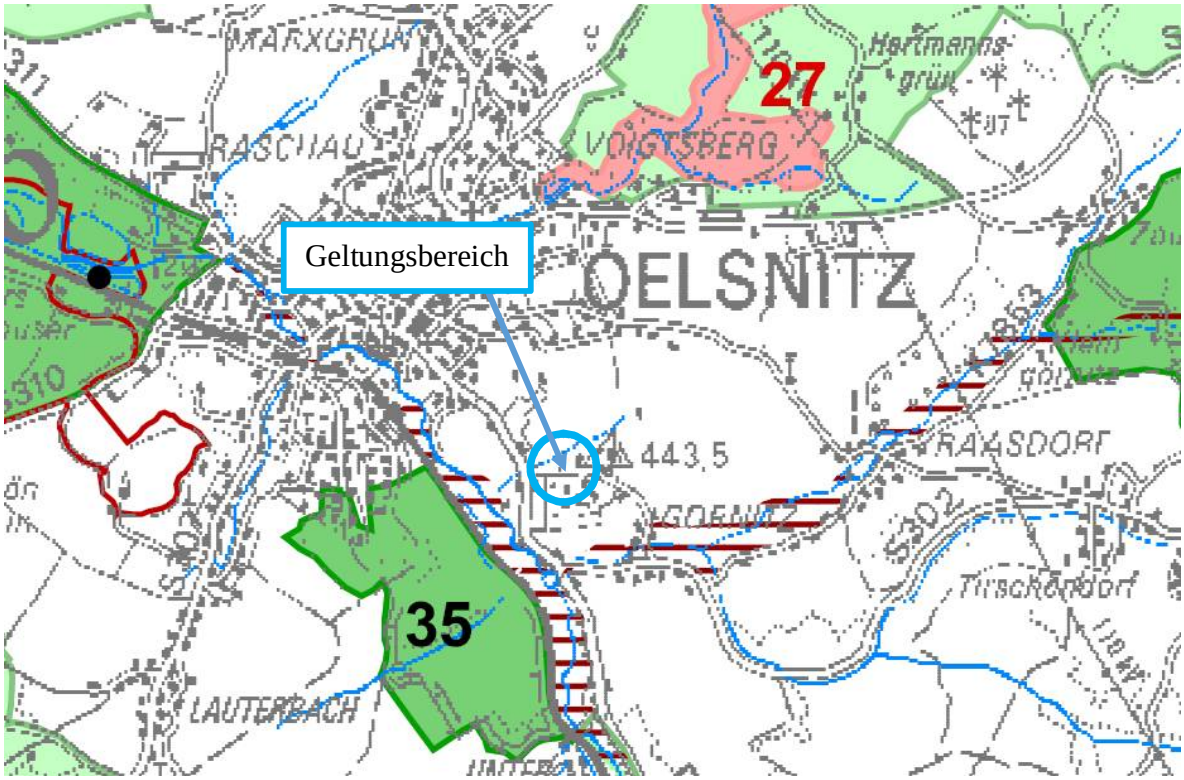
Der Regionalplan Südwestsachsen ist bei der Planung zu berücksichtigen.
Gemäß Karte 1 – Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen bestehen für das Plangebiet keine Restriktionen. Dem Vorhaben stehen keine Festsetzungen des Regionalplanes entgegen. Die Fläche ist in der Karte 1 - Raumnutzung als Weißfläche dargestellt.
Das östlich gelegene Vorranggebiet Landwirtschaft sowie das weiter östlich gelegene Vorranggebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben und auch der Überschwemmungsbereich Weiße Elster werden durch die Planung nicht berührt.



Auszug aus Karte 1 – Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen

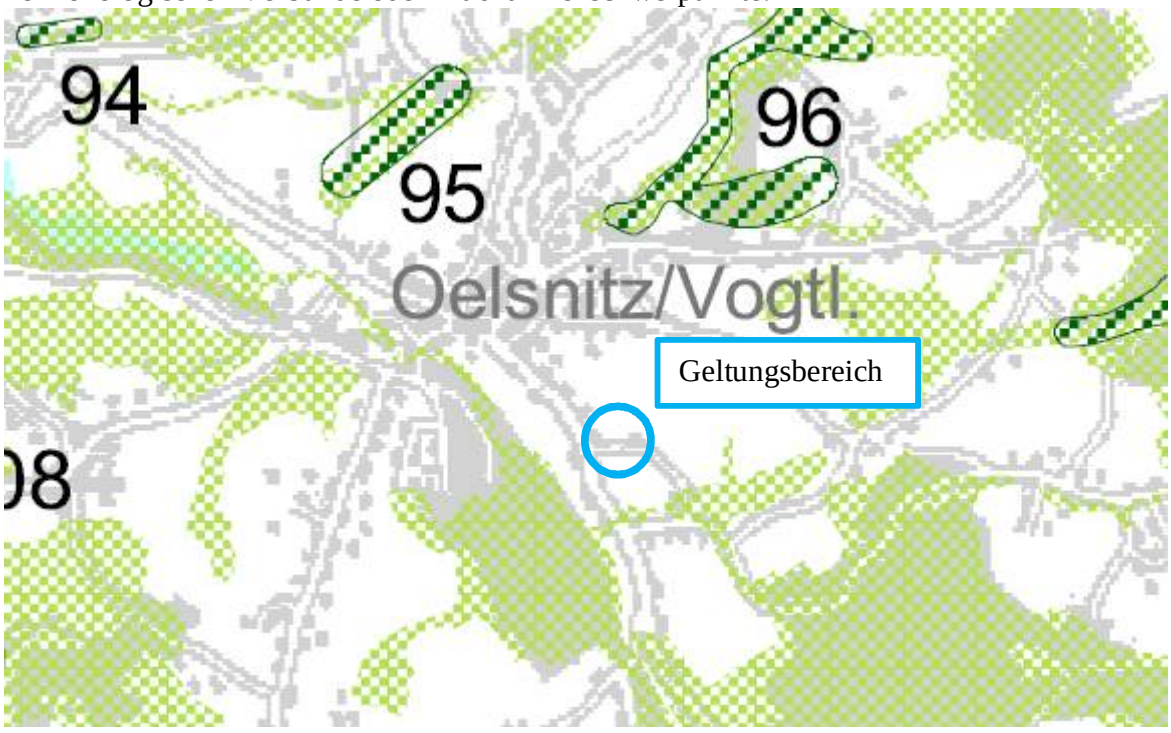
Gemäß Karte A1-1 – Naturräumliche Gliederung gehört Oelsnitz / Vogtl. zum Vogtland, Mittelvogtländisches Kuppenland.

Gemäß Karte A1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht berührt der Geltungsbereich festgesetzten keine Naturschutz-, Landschaftsschutz und Vogelschutzgebiete sowie keine Gebiete nach FFH-Richtlinie.



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

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

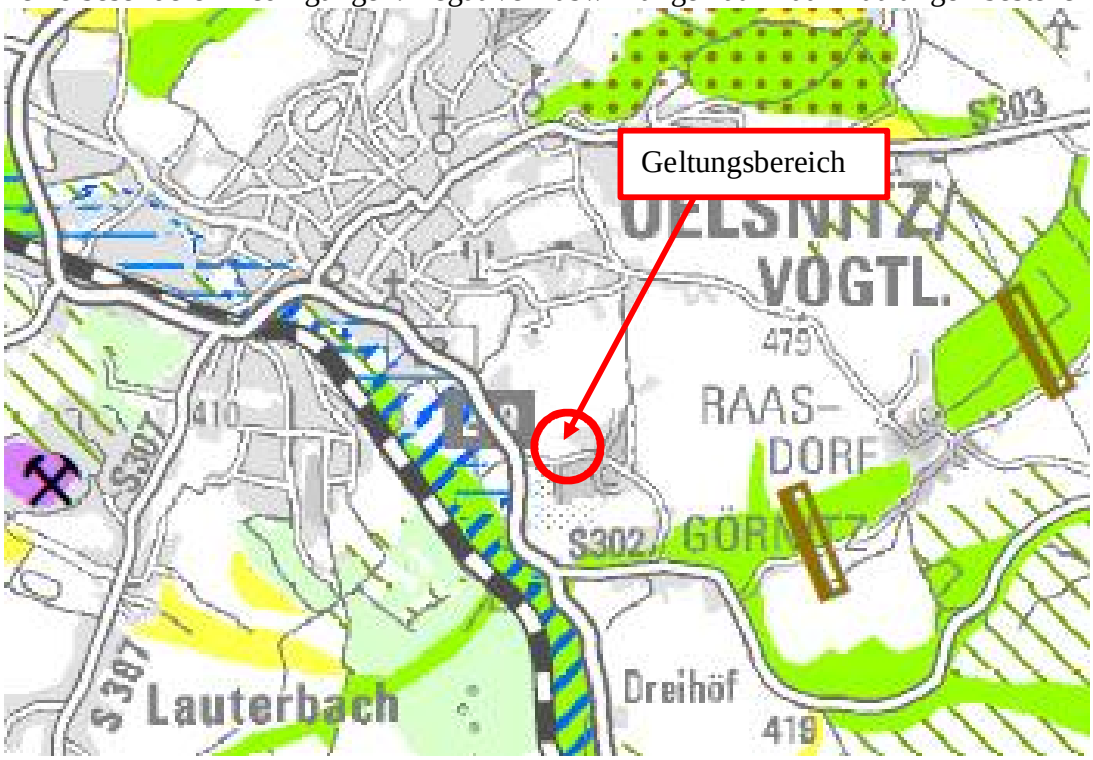


Auszug aus Karte 1-5 – ökologischer Verbund und regionale Maßnahmenschwerpunkte des Regional-planes Südwestsachsen

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

6. 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.



Auszug aus Karte 1.2 – Raumnutzung 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.

➔ Durch die geplante breitflächige Entwässerung über die belebte Bodenzone und die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet sowie die Beseitigung des Schmutzwassers in die Schmutzwasserkanalisation und damit in die zentrale Kläranlage wird dem Grundwasserschutz und der Grundwasserneubildung Rechnung getragen. Eine durch Stoffeinträge bedingte unzulässige Beeinträchtigung des Grundwassers findet nicht statt.

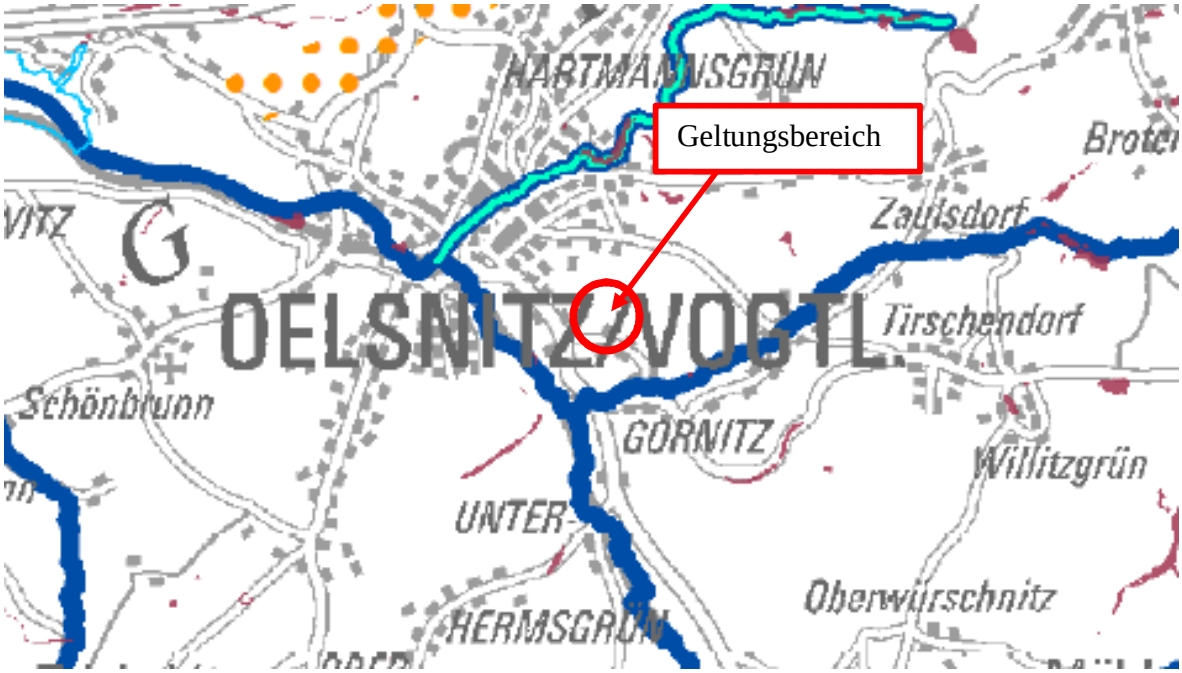
In den in der Karte 9 festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden (s. Z 2.1.5.4).

➔ Bei der Darstellung in Karte 9 handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (gelb). Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich jedoch keine Ackerböden. Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen sind durch Wald sowie Grünland geprägt.
Durch die beabsichtigten Nutzungen und dem vorbeschriebenen Umgang mit Niederschlagswasser entstehen keine zusätzlichen Erosionsgefährdungen.

Gemäß Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen liegen Teile des Plangebiets im Bereich von Böden mit besonderer Puffer- und Filterfunktion. Mit den geplanten Versiegelungen erfolgen Eingriffe in den Boden. Durch den Umgang mit Niederschlagswasser, die nicht vollversiegelten Verkehrsflächen sowie der Gartenbaunutzung wird der Eingriff jedoch minimiert.

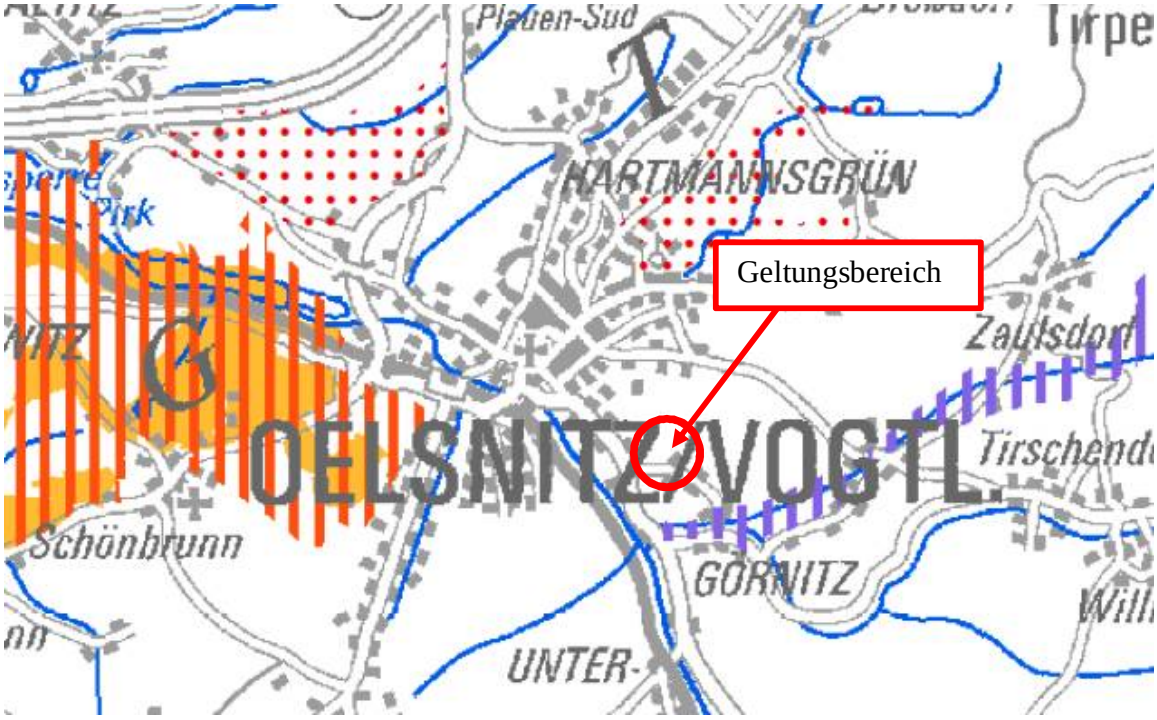
Auszug aus Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen des Regionalplanes Region Chemnitz

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 bes. 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 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 im Wirkungsraum / Siedlungsgebiet (rot) und nur am Rand eines Kaltluftentstehungsgebiets (ocker).

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.

- ➔ Aufgrund der definierten Geltungsbereichsgrenzen erfolgen die geplanten Nutzungen und Bebauungen nicht in der angrenzenden Talaue sondern im höher gelegenen, dem Görnitzer Weg zugeordneten Gelände. Die Talaue bleibt unberührt. Damit wird eine durch angrenzende Bebauung und durch Aufwuchs / Wald bereits vorgeprägte Fläche überplant, die als Wirkungsraum / Siedlungsgebiet (rot) dargestellt ist. Die nördlich anschließende Senke und der Talauenbereich bleiben Freiland.
- ➔ Die angrenzenden und bisher unbebauten und freien Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie die Kaltluftbahn bleiben unberührt. Das Plangebiet liegt im Wirkungsraum / Siedlungsgebiet (rot). Es finden keine Beeinträchtigungen auf die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft über unbebaute Flächen statt.

7. Erläuterungen zur 2. Änderung des FNP

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“ erfolgt die Umnutzung einer derzeitig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche zum Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie zum Sondergebiet gem. § 10 BauNVO. Somit erfolgt hier die Festsetzung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete). Für die weitere Entwicklung und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch besteht dringender Flächenbedarf zur Erweiterung des seit Generationen am Betriebsstandort ansässigen Unternehmens. Da andere Flächen nicht zur Verfügung stehen, soll

die Erweiterung der Flächen gegenüberliegend am Görnitzer Weg erfolgen. Dabei handelt es sich um die einzigste in näherer Umgebung verfügbare und auch durch den Vorhabenträger erwerbbare Grundstücksfläche.
Durch die Bereitstellung weiterer für den Gartenbaubetrieb nutzbarer Flächen in Kombination mit Wohnnutzungen und dem Sondergebiet Camping werden Produktions- und Arbeitsabläufe optimiert und sich gegenseitig nicht störende und konfliktfreie Nutzungen kombiniert. Des Weiteren werden zeitgemäße und fachgerechte Arbeitsbedingungen für die Betriebsangehörigen geschaffen.

8. Geologie, Baugrund, Altlasten, Radon, Kampfmittel

7.1. Geologie

Regionalgeologisch gehört das mittlere Vogtland zur Vogtländischen Mulde, einem Teil der Vogtländisch-Erzgebirgischen Synklinalzone.
Im Plangebiet sind allenfalls geringmächtige Lockergesteinsüberdeckungen der anstehenden Festgesteine zu erwarten, wie Bodenbildungen, anthropogene Aufschüttungen und Zersatzmassen des anstehenden Festgesteines.
Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen Gesteine der Lederschiefer-Formation der ordovizischen Gräfenthaler Gruppe an - dunkler bis schwarzgrauer Schluffphyllit, welcher lokale Geröllführung aufweisen kann.
Im südlichen Bereich herrschen ebenfalls Gesteine der Gräfenthaler Gruppe vor - Hauptquarzit-Formation, vornehmlich bestehend aus grauem bis gelbgrauem quarzitischem Sandstein (bankig, flaserig, tonstreifig bis bändrig) im Wechsel mit grauem bis dunkelgrauem, quarzitisch gebändertem, z.T. brekzienführenden Schluffschiefer.
Diese Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.
In den Zersatzbildungen der Festgesteine ist eine temporäre Grundwasserführung nicht auszuschließen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist allgemein während Niederschlagsperioden und Tauperioden im Frühjahr zu erwarten.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und in der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels).

7.2. Baugrund, geologische Untersuchungen

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).

7.3. Altlasten

Im Änderungsbereich 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.

7.4. 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/m³ 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/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb eine 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.

7.5. Kampfmittel

Ein hinreichender Verdacht auf Kampfmittel besteht am Standort nicht.
Bei Zutagetreten von Kampfmitteln besteht eine unverzügliche Meldepflicht an die Nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ortspolizeibehörde (§ 3 Kampfmittelverordnung).
Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).

Bauausführende sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

9. Archäologie, Altbergbau

Der Änderungsbereich ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes (hohe archäologische Relevanz). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.
Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Für die Bauarbeiten besteht denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDschG).
Der künftige Bau- oder Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Bebauungsplangebiet beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).
Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

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.

Der Änderungsbereich 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.

10. Erschließung

Die an den Änderungsbereich angrenzenden bebauten Grundstücke sind vollständig erschlossen. Im „Görnitzer Weg“ liegen alle öffentlichen und privaten Medien zur Daseinsvorsorge an, über den „Görnitzer Weg“ verlaufen viele Hauptstränge der unterschiedlichen Medien.
Die Erschließung des Änderungsbereiches kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im „Görnitzer Weg“ erfolgen. Es sind lediglich Hausanschlussleitungen von den Versorgungsleitungen ins Grundstück herzustellen. Weiträumige Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

Die Verkehrserschließung erfolgt ebenfalls über die öffentliche Straße „Görnitzer Weg“. Der Änderungsbereich kann über eine direkte Anbindung an den „Görnitzer Weg“ erschlossen werden.

11. Naturschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (BNatSchG sowie SächsNatSchG) berührt. Der Geltungsbereich betrifft

keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiete sowie keine Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete) oder andere Biotopflächen. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von derartigen Schutzgebieten und auch nicht innerhalb des Naturparkes Erzgebirge / Vogtland.
Das nächstgelegene Schutzgebiet, FFH-Gebiet „Elstertal oberhalb Plauen“ (EU-Nr. 5338-301), befindet sich in ca. 300 m Entfernung westlich der im Tal der Weißen Elster verlaufenden Bundesstraße B 92.
Vorhandene Biotopflächen liegen benachbart außerhalb des Geltungsbereiches (Biotopnr. 5539/U521 - U522 - 523). Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Betroffenheit oder Beeinträchtigung dieser oder anderer geschützter Biotope im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht gegeben.
Durch die Änderung wird eine bisher landwirtschaftlich geprägte bzw. zum Teil ungenutzte Fläche zu einer Mischgebiets- und Sondergebietsfläche umgenutzt.

Konkrete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen.
Außerdem werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Aus den Planungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan begründet sich ein ausgleichspflichtiger Eingriff. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Aussagen zum Landschaftsplan der Stadt Oelsnitz / Vogtl. werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen. Die Ziele des Landschaftsplans werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. In der Planung werden im Landschaftsplan formulierte Ziele berücksichtigt und umgesetzt.

Weitere Ausführungen dazu erfolgen im Abschnitt Umweltbericht.

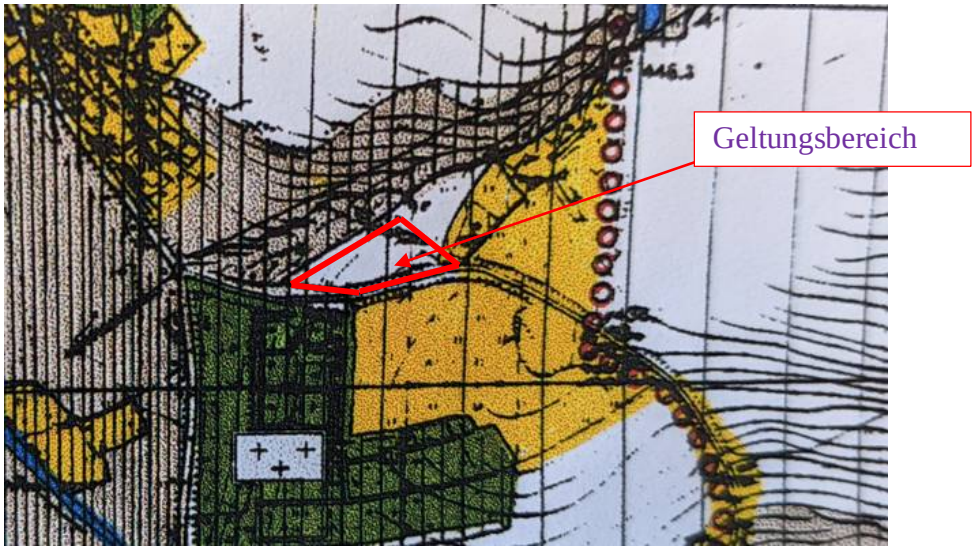
12. Landschaftsplan der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

Für das Stadtgebiet von Oelsnitz / Vogtl. liegt ein Landschaftsplan des Architektur- und Ingenieurbüro Luckner / Schilha, Oelsnitz/Vogtl. mit Stand 04 / 1999 vor.
Die Ziele des Landschaftsplans werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
In den Erläuterungen und den Kartenteilen des Landschaftsplanes sind Ziele und Potentiale beschrieben. In der Karte 2a – Erholungspotential, 4a – Klimapotential und 7a – Biotoppotential ist der Geltungsbereich als Weißfläche dargestellt. Am Rand der Geltungsbereichsfläche ist der Seitenausläufer eines Kaltluftsammelgebiets dargestellt. Dieser wird nicht berührt.
Das in Karte 9a – Maßnahmen als Maßnahme Nr. 28 – Renaturierung von Bachläufen dargestelltes Renaturierungsvorhaben befindet sich in der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches. Das Renaturierungsvorhaben wird nicht berührt.

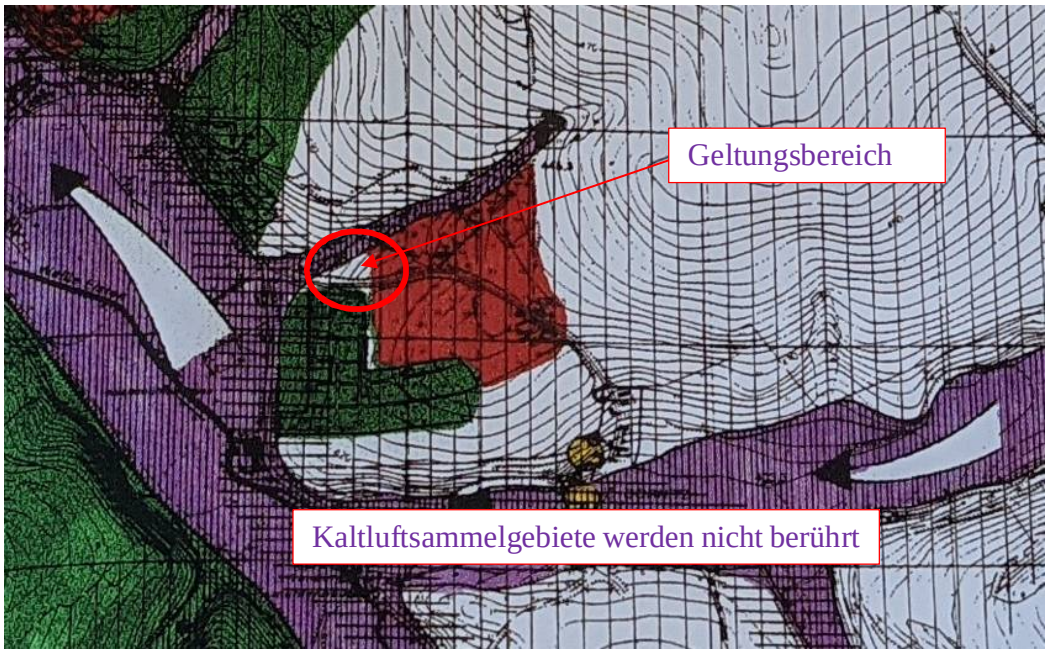
In der Planung werden folgende, im Landschaftsplan formulierte, Ziele aktiv berücksichtigt und mit Planzeichnung und Festsetzungen umgesetzt:

- Neupflanzung standorttypischer Gehölze.
- Wirksame Eingrünung des Randgebiets der Baugebiete (Gehölzpflanzungen am Rand).

- Minimierung der zu versiegelnden Flächen. Oberflächenversiegelung so gering wie möglich halten, wasserdurchlässige Beläge wählen.
- Anfallendes Regenwasser in betriebseigenen Behälter leiten, sammeln und wiederverwenden.
- Grundsätzlich Grünordnungspläne aufstellen.

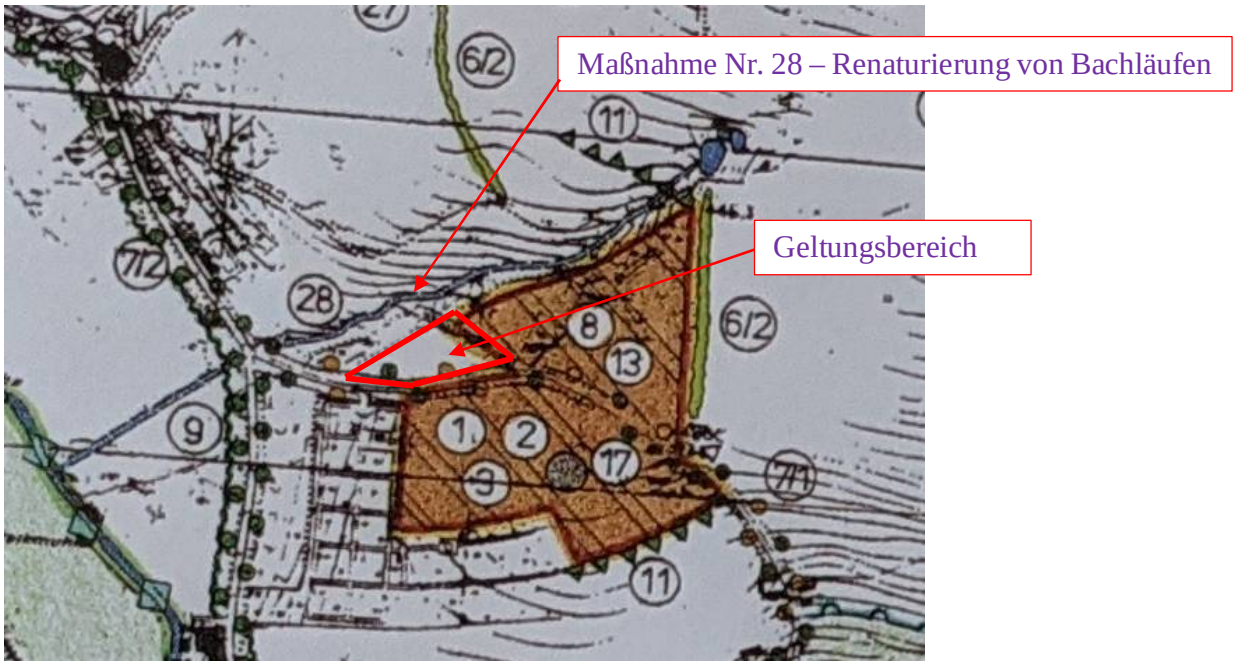


Auszug aus Karte 2a – Erholungspotential des Landschaftsplanes der Stadt Oelsnitz / Vogtl.



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

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



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.

13. Immissionsschutz

Durch die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und den damit einhergehenden Nutzungsänderungen im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da die Nutzungen Gartenbaubetrieb und Wohnnutzung bereits die umliegenden Flächen prägen. Mit dem Vorhaben erfolgen bis auf die Campingplatznutzung keine anderweitigen Veränderungen. Campingplatznutzungen sind nicht mit erhöhten Lärm oder Gewerbelärm verbunden. Die hinsichtlich der neuen Nutzung im Plangebiet hinzukommenden Emissionen sind als sehr gering und unproblematisch einzustufen. Damit wird die bestehende Situation im Umfeld nicht signifikant verändert.
Konkrete Auswirkungen des Vorhabens werden im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan geprüft.
Um eine möglichst konfliktfreie Nutzung zu sichern, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan konkrete Vorkehrungen zum Immissionsschutz einschließlich immissionsschutzrechtliche Festsetzungen verankert.

14. Flächenbilanz zum FNP

Die Größe des Änderungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Misch- und Sondergebiet beträgt ca. 1,17 ha.

Die Gesamtflächenbilanz für die Stadt Oelsnitz / Vogtland ändert sich wie folgt:

	ha Bestand	ha Planung	ha Gesamt
Gemischte Bauflächen	98,90	+0,89	99,79
Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen	42,05	+0,28	42,33
Fläche für die Landwirtschaft	3.161,95	-1,17	3.160,78
Gesamtfläche Gemeinde	5.367,00		5.367,00

Die Gesamtflächenbilanz der Verwaltungsgemeinschaft ändert sich wie folgt:

	ha Bestand	ha Planung	ha Gesamt
Gemischte Bauflächen	275,60	+0,89	276,49
Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen	42,05	+0,28	42,33
Fläche für die Landwirtschaft	9.659,15	-1,17	9.657,98
Gesamtfläche Verwaltungsgem.	16.359,00		16.359,00

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
- Geoportal Vogtlandkreis
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaates Sachsen
- Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaats Sachsen
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel – Bösenbrunn, wirksam seit 31.03.2006
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“ im Entwurf

Erklärung

Auf der Grundlage der Strategischen Umweltprüfung (SUP) – Richtlinie Art. 9 sowie des § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Bauleitplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten sind. Außerdem ist darin zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Erklärung ist mit Bekanntmachung zur Einsicht bereitzuhalten.

15. Umweltbericht

15. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis zu Nr. 15. Umweltbericht

15.1 Einleitung 24

15.1.1 Standortbeschreibung 24

15.1.2 Ziele des Umweltschutzes 25

15.2 Bestand und Bewertung der umweltfachlichen Schutzgüter 25

15.3 Potenzielle Beeinträchtigungen der umweltfachlichen Schutzgüter und tatsächliche Eingriffe in Natur und Landschaft 27

15.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen in Natur und Landschaft 28

15.5 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 28

15.6 Monitoring 30

Quellen 31

15.1 Einleitung

Die vorliegende Begründung Umweltbericht ergänzt die Unterlage „2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel – Bösenbrunn – Begründung“ des Planungsbüros Ökoplan Bauplanung GmbH, Plauen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1424 der Gemarkung Oelsnitz vollständig auf einer Fläche von 1,17 ha. Dies entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Die 2. Änderung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Sie ist ein Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Elsterblick“.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn wurde wirksam mit Beschluss des Gemeinschaftsausschusses vom 11.12.2000 aufgestellt.
Der Flächennutzungsplan wurde am 12.10.2004 durch das Regierungspräsidium Chemnitz mit Ausnahmen, Auflagen und Maßgaben genehmigt und ist seit dem 31.03.2006 mit Ausnahmen wirksam.
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 (Ökoplan, 2021).

15.1.1 Standortbeschreibung

Auf dem zu beplanenden Bereich sollen neben einer Erweiterung des bestehenden Gartenbaubetriebes Wohn- und Bürohäuser, Lagerhallen, ein Hofladen sowie Stellplätze für Campingfahrzeuge mit Sanitäreinrichtungen und ein Café entstehen. Der Zugang zu dem Grundstück erfolgt über die kommunale Straße Görnitzer Weg. Zur Abgrenzung des Plangebietes entsteht ein umlaufender, 5 m breiter Grüngürtel. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Flächen realisiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Mischgebiet Gartenbaubetrieb und Wohnen nach § 6 BauNVO sowie ein Sondergebiet Camping nach § 10 BauNVO und grenzt an Wohnbebauung, eine Biotopfläche sowie den Görnitzer Weg an.

Laut § 3 SächsUVPG inkl. Anlage 1 sowie § 3 UVPG inkl. Anlage 1 besteht für das Vorhaben keine UVP-Pflicht.

15.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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. Vgl. auch Punkt 5 der Begründung zur 2. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel – Bösenbrunn (Ökoplan, 2021).

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn ist in dem Geltungsbereich, welcher das Flurstück 1424 der Gemarkung Oelsnitz umfasst, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen und wird mit der Änderung zu einer Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO sowie einer Sondergebietsfläche gem. § 10 BauNVO.

Landschaftsplan:

Für das Stadtgebiet von Oelsnitz / Vogtl. liegt ein Landschaftsplan des Architektur- und Ingenieurbüro Luckner /Schilha, Oelsnitz/Vogtl. mit Stand 04 / 1999 vor.

Die Ziele des Landschaftsplans werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Vgl. auch Punkt 10.1 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“ (Ökoplan, 2021).

15.2 Bestand und Bewertung der umweltfachlichen Schutzgüter

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird an zwei Seiten durch vorhandene, lockere Wohnbebauung mit anteilig vorhandenem Gewerbe charakterisiert. Nördlich schließt sich eine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotopfläche an, südlich des Görnitzer Weges befindet sich ein Friedhof. Mit der geplanten Bebauung wird die Fortsetzung der Bebauung am Ährenfeld umgesetzt. Die Fläche dient der Erweiterung des gegenüberliegenden Gartenbaubetriebes.

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Aufgrund der fast vollständigen Bestockung mit vorwiegend heimischen Laubgehölzen handelt es sich bei der beplanten Fläche um Wald nach § 2 (1) SächsWaldG im Stadium Vorwald / Schlagflur. Dieser entwickelte sich im Laufe der letzten 15 Jahre durch Auflassen einer vormals landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Innerhalb des Plangebietes sind keine Nachweise über das Vorkommen geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

Aufgrund der intensiven Bestockung mit Gehölzen (vorwiegend heimische Laubgehölze bis 15 Jahre) ist potenziell von Funden auszugehen. Nordwestlich schließen sich drei nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope an: Objekt-nr. U522, 5539 – Streuobstwiese nördlich der Walkmühlenhäuser und Objekt-nr. U521, 5539 – Magere Frischwiese nordöstlich der Walkmühlenhäuser. Dazwischen verläuft ein Seitenbach der Weißen Elster (Objekt-nr. U523, 5539). Diese Bereiche werden vom Vorhaben nicht berührt.

Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Die Böden im Untersuchungsraum werden vorwiegend durch Hortisol über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem Grus bestimmt (BK 50, 2012, www.boden.sachsen.de). Das sich nördlich anschließende Bachtälchen deutet auf stärker vernässte Böden hin. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt jedoch deutlich erhöht außerhalb des Aubereiches. Hier befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer.

Die zur Bebauung vorgesehene Waldfläche besitzt wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen als Frischluftentstehungsgebiet mit Abflusswirkung in Richtung Elstertal und bei entsprechender Windrichtung mit direktem Bezug zur vorhandenen Bebauung. Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsgebiet ist West bis Südwest. Die Niederschlagssummen werden für Oelsnitz mit 600-699 mm/Jahr angegeben (UNGER ET AL., 2004), im Jahr 2020 belief sich die Gesamtmenge auf 660 mm (www.wetterkontor.de).

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (GEODATEN SACHSEN.DE).

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet, FFH-Gebiet „Elstertal oberhalb Plauen“ (EU-Nr. 5338-301) befindet sich in ca. 300 m Entfernung westlich der im Tal der Weißen Elster verlaufenden Bundesstraße 92.

Landschaftsbild

Der Untersuchungsbereich befindet sich auf der Grenze zwischen dem Naturraum „Mittelvogtländisches Kuppenland“, Untereinheit „Plauener Binnenzone“ und „Oberes Vogtland mit Elstergebirge“ (UNGER ET AL., 2004). Die zur Bebauung vorgesehene Fläche besitzt aufgrund des vorhandenen Waldbestandes hohe bis sehr hohe Erholungsqualität, ist jedoch aufgrund des dichten Bewuchses nicht begehbar.

15.3 Potenzielle Beeinträchtigungen der umweltfachlichen Schutzgüter und tatsächliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter sind baubedingt durch zunehmenden Fahrverkehr mit Baufahrzeugen zu erwarten. Die Geräuschimmissionen auf die **Wohnfunktion** beschränken sich zunächst auf die Erschließung der Grundstücke und die jeweiligen Bauzeiten für Häuser, Nebengelasse und Zufahrten. Nach Einschätzung des LRA Vogtlandkreis besteht nach Beendigung der Baumaßnahmen keine Verletzung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG (Stellungnahme LRA Vogtlandkreis v. 14.09.2021).

Der Geltungsbereich verursacht **Eingriffe in Natur und Landschaft**, die sich im Wesentlichen auf Mehrversiegelungen bisher unversiegelter Flächen beziehen. Somit sind **Beeinträchtigungen** auf die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild** zu erwarten. Die Versiegelungen finden größtenteils innerhalb des vorhandenen Waldes satt sowie anteilig im Osten der Fläche auf landwirtschaftlich genutzten Flächen (extensiv genutzte Frischwiese). Die Grundstücke besitzen einen max. Versiegelungsanteil von 40 % an der Gesamtfläche. Die übrigen 60 % werden als gartenbaubetriebliche Anlage mit wechselnden Beetbepflanzungen genutzt. Das Gelände wird durch einen 5 m breiten Grünstreifen mit Gehölzbepflanzung eingefasst, welcher anteilig als Kompensation angerechnet werden kann. Innerhalb des Baufeldes sind keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umsetzbar.

Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt auf Basis der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen und ist als Anlage 1 dem Textteil beigefügt. Insgesamt ergibt sich ein Defizit von -12,2844 Biotopwertpunkten im Baufeldbereich.

15.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen in Natur und Landschaft

Die nachstehenden textlichen grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und dienen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die auf den Grundstücken vorhandenen Grünflächen werden im Planteil festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs wird in Teilen erhalten (Hecke am Süd- und Westrand). Die max. zu versiegelnde Fläche wird auf 40 % der Grundstücksfläche festgesetzt (GRZ 0,4). Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen.

In Kap. 7.2 der Begründung zum B-Plan, Grünordnerische Festsetzungen (Ökoplan, 2021) finden sich detaillierte Informationen zur Begrünung innerhalb des Plangebietes bzw. als Umgrenzung zur Umgebung.

15.5 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die durch das Vorhaben verursachten Gehölzfällungen und Mehrversiegelungen werden durch Pflanzungen auf privaten Flächen im Vogtlandkreis kompensiert. Es werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

Anlage von Streuobstwiesen und Feldgehölzpflanzungen:
Auf zwei privaten Flächen in Demeusel und Geilsdorf werden Obstgehölze und Hecken-strukturen gepflanzt. Die Grundstücke werden aktuell als Grünland bewirtschaftet. Als Ausgangsbiotopwert wird ein Mittelwert aus Dauergrünland, frisch (10 Biotopwertpunkte) und extensiver Frischwiese (25 Biotopwertpunkte) angesetzt.

Fl.Nr. 264a, Gem. Demeusel: Pflanzung von 18 Obsthochstämmen (ca. 1.730 m^2) und ca. 540 m^2 leichten Heistern und Sträuchern.

Mit den o.a. Maßnahmen wird ein Biotopwert von +0,854 Punkten erreicht (vgl. naturschutzfachliche Bilanzierung, Anhang 1) zur Begründung Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“).

Waldersatz:

Das verbleibende Defizit von -11,4304 Biotopwertpunkten wird über Aufforstungen im Vogtland-kreis kompensiert. Auf den Fl.Nr. 99 und 249, Gem. Ebersberg und Fl.Nr. 200, Gem. Sachsgrün wird auf 9.000 m2 eine vormals als Intensivgrünland genutzte Fläche mit heimischen Laubbäumen bepflanzt und zu Wald entwickelt. Hierzu wird parallel eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt.

Im südlichen Bereich des Fl.Nr. 200, Gem. Sachsgrün befindet sich ein Wasserlauf. Innerhalb des gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG festgelegten Gewässerrandstreifens von außerorts 10 m Breite werden ausschließlich standortgerechte Gehölze gepflanzt. Die vorgesehenen Roteichen sind daher mit mind. 10 m Abstand zum Gewässer zu pflanzen. Die Aufforstungsfläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassertalsperre Dröda. Im Rahmen der Ausführung der Pflanzleistungen ist darauf zu achten, dass keine Maschinen und Geräte mit wassergefährdenden Stoffen zum Einsatz kommen.

Alle Pflanzungen sind inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über drei bzw. 5 Jahre (Forstware) zu entwickeln. Zufahrtsbereiche zu Grundstücken sind in Absprache mit den Eigentümern frei zu halten. Die Bereiche zwischen den Gehölzgruppen sind als Extensivgrünland zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Ein Eintrag von Nährstoffen (Dünger, Kalk, etc.) ist zu unterlassen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Für alle Maßnahmenflächen sind vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern aufzusetzen, aus denen neben der Flurstücksnummer und Flächengröße u.a. die Verbindlichkeit zur Sicherung der Pflanzungen über mind. 40 Jahre hervorgeht.

15.6 Monitoring

Bestandteil des Umweltberichtes ist auch eine Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).

Sämtliche Ersatzpflanzungen sind nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im Abstand von ca. 5 Jahren auf Vollständigkeit zu überprüfen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Aus der Pflanzung entwickeln sich Baum- Strauchhecken mit heimischen Gehölzen, welche Brut- und Nahrungsstätte für Vögel und Insekten sowie Rückzugsraum für Kleinsäuger darstellen. Ein Ausschneiden oder Ausmähen der Gehölzbestände ist nur unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises zulässig. Formschnitte oder das Einbringen von standortfremden Arten oder Düngemitteln sind zu unterlassen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Baumaßnahme wird voraussichtlich entsprechend des momentanen Zustands fortgeführt. Auf den Flächen würde sich weiterhin ein Waldbestand entwickeln.

Quellen

HTTP://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE, 2021: Geodatendownload des Freistaates Sachsen

UNGER ET AL., 2004: Der Vogtlandatlas, 2. Auflage 2004. Chemnitz.

LEP Sachsen 2013: Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen 2013

Ökoplan, 2021: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel – Bösenbrunn, Begründung Umweltbericht.

Regionalplan: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2011

SächsWaldG: Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist.

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017.

SächsUVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2019, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019

BimSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)