

Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz - Eichigt - Triebel - Bösenbrunn VOGTLANDKREIS

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

§ 6a BauGB

Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 a BauGB

Planungsabsicht

Der seit mehreren Generationen in Oelsnitz / Vogtl. tätige Gartenbaubetrieb „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“ ist seit 1994 am Standort östlich und nördlich des Hauptfriedhofes der Stadt Oelsnitz / Vogtl. ansässig.

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.

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 erwerbbar Grundstücksfläche.

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.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“ erfolgt die Umnutzung einer derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche zum Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie zum Sondergebiet gem. § 10 BauNVO.

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.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Einwände von Bürgern vorgebracht.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Bürgerstellungnahme abgegeben. Von diesem Bürger wurden Einwände und Hinweise vorgebracht u.a. bzgl. Verfahrensweise der Bürgerbeteiligung, Immissionsschutz, Lärmbelästigung, Campingplatznutzung.

Die Einwände und Hinweise wurden geprüft und im Abwägungsverfahren auch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der einschlägigen Fachbehörden abgewogen. Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Behördenbeteiligung

Raumordnung und Regionalplanung

Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen wurden bei der Planung beachtet. Das Vorhaben der Erweiterung des Gartenbaubetriebes steht mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes in Übereinstimmung.

Bezüglich der Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen und des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz bestehen keine Bedenken.

Wasser, Abwasser, Naturschutz, Immissionsschutz, Verkehr

Durch die einschlägigen Fachbehörden wurden keine Einwände und Bedenken vorgebracht. Die Zustimmung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Forderungen und Hinweise zum parallel in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan für Flurstück 1424 erteilt.

Die naturschutzrechtlichen Forderungen und Hinweise wurden im parallel in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan für Flurstück 1424 behandelt.

Im Planteil B, Nr. 5.4 wurde ergänzt: „Für die Gehölzpflanzungen ist entsprechend § 40 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.“

Des Weiteren wurde anstelle der zwingenden Forderung, dass die Pflanzungen aller 10 – 12 Jahre auf den Stock zu setzen sind, geändert: „Die linearen, heckenartigen Gehölzpflanzungen können fakultativ unter Beachtung artenschutzfachlicher Aspekte abschnittsweise alle 10 – 12 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.“

Im Planteil B, Nr. 9 wurde ergänzt: „Die Obstbäume sind über die 5-jährige Fertigstellungspflege hinaus dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes zu pflegen. Die Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft dinglich zu sichern.“

Die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wurde korrigiert.

Im Vertrag über die Anlage und Pflege einer Erstaufforstung wurde das falsch aufgelistete Flurstück korrigiert.

Planungsalternativen

Der seit mehreren Generationen in Oelsnitz / Vogtl. tätige Gartenbaubetrieb „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“ ist seit 1994 am Standort östlich und nördlich des Hauptfriedhofes der Stadt Oelsnitz / Vogtl. ansässig. Der Gartenbaubetrieb hat den bestehenden Standort in mehreren Schritten ausgebaut und modernisiert.

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 erwerbbar Grundstücksfläche.

Planungsalternativen werden nicht gesehen, da das Umfeld des Gartenbaubetriebes vollständig anderweitig genutzt wird. Die Nullvariante mit Verzicht auf die bauliche Weiterentwicklung des Gartenbaubetriebes im Plangebiet würde dazu führen, dass die Wettbewerbsfähigkeit des Gartenbaubetriebes mittel- und langfristig nicht gesichert werden kann, dass Produktion und Betrieb weiterhin eingeschränkt werden und Arbeitsplätze am Standort in Gefahr sind.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes Camping werden auch touristische Angebote in der Stadt Oelsnitz/Vogtl. ausgeweitet. Dies entwickelt auch Strahlwirkung auf das mittlere und das obere Vogtland.

Oelsnitz/Vogtl., den 10.08.2022

J. V. Buse

Oberbürgermeister



Siegel