

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

BEGRÜNDUNG zur Planfassung vom 05.05.2022

Stadt Oelsnitz / Vogtl.:



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

Vorhabenträger:

Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch
Matthias Tröltzsch (Geschäftsführer)
Görnitzer Weg 10
08606 Oelsnitz/Vogtl.
☎: 037421 / 27 015

Verfasser:



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

Oelsnitz / Vogtl., den 05.05.2022

Stadt Oelsnitz / Vogtl.

Matthias Tröltzsch
(Geschäftsführer)

ÖKO-PLAN Bauplanung GmbH

Stadt Oelsnitz / Vogtl.

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

Stand: 05.05.2022

Stadt: Oelsnitz / Vogtl.

Gemarkung: Oelsnitz

Landkreis: Vogtlandkreis

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan:

1. Teil A Planzeichnung Maßstab 1 : 500
2. Teil B Text

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

Des Weiteren sind als Anhang Nr. 1 und Nr. 2 die vertraglichen Vereinbarungen zur Durchführung der Ausgleichspflanzungen zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern beigelegt.

- Anhang Nr. 3: Erschließungsplan Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungsnachweis für Niederschlagswasser mit:
- Hydrogeologischem Gutachten zur Versickerung von Regenwasser der Umweltmanufaktur Georgi, Weststr. 13, Plauen vom 18.01.2022
 - Fachtechnische Erläuterungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Oberbodenschicht der Umweltmanufaktur Georgi, Weststr. 13, Plauen vom 11.04.2022

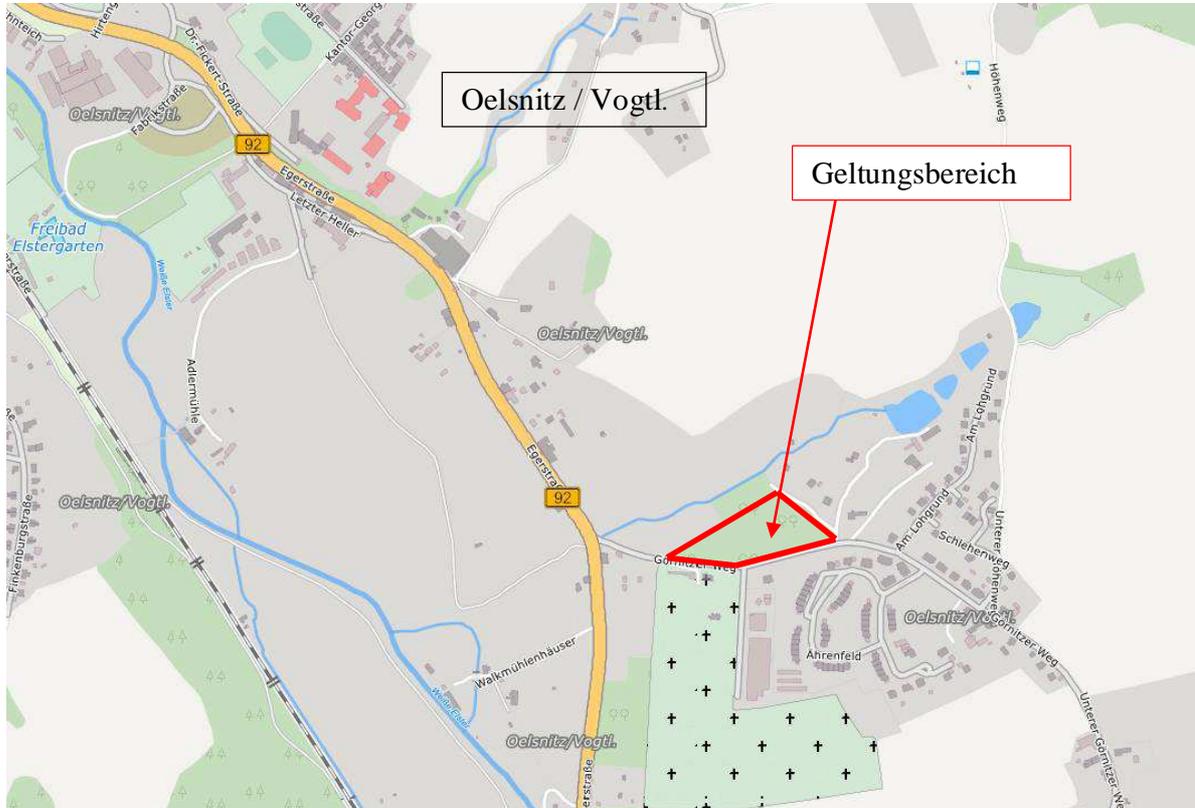
Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan	5
2. Anlass, Ziele und Zecke der Planaufstellung	6
3. Verfahren	8
4. Übergeordnete Planungen.....	8
4.1. Flächennutzungsplan.....	8
4.2. Raumordnung und Landesplanung	8
4.3. Regionalplan Südwestsachsen.....	10
4.4. Regionalplan Region Chemnitz.....	12
5. Geologie, Baugrund, Altlasten, Radon, Kampfmittel.....	17
5.1. Geologie.....	17
5.2. Baugrund.....	17
5.3. Altlasten	18
5.4. Radon	18
5.5. Kampfmittel.....	19
5.6. Kataster	19
6. Archäologie, Altbergbau.....	20
6.1. Archäologie	20
6.2. Altbergbau	20
7. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	20
7.1. Grünflächen	20
7.2. Grünordnerische Festsetzungen	20
8. Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	24
9. Erschließung.....	25
9.1. Allgemeines.....	25
9.2. Verkehrsmäßige Erschließung und Stellflächen	25
9.3. Verkehrsrechtliche Prüfung, Verkehrslenkung	25
9.4. Niederschlagswasser	26
9.5. Schmutzwasser	29
9.6. Trinkwasser-, Erdgas-, Energieversorgung und Telekommunikation	29
9.7. Erdgas, Energie und Telekommunikation	29

9.8.	Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung	29
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
10.1.	Landschaftsplan der Stadt Oelsnitz / Vogtl.	31
10.2.	Natur und Landschaft	34
10.3.	Immissionsschutz	34
10.4.	Friedhof.....	36
	Quellenverzeichnis	37
11.	Umweltbericht.....	37

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. 1,17 ha (ca. 11.700 m²) große Fläche im Süden der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

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

Überplant wird die vollständige Fläche des Flurstückes Nr. 1424 der Gemarkung Oelsnitz. Andere Flurstücke werden nicht überplant.

Der Geltungsbereich liegt an die kommunale Straße „Gömitzer Weg“ an. Er befindet sich in direkter räumlicher Zuordnung zum Görnitzer Weg und zum bestehenden Gartenbaubetrieb.

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

- im Süden durch die kommunale Straße „Gömitzer 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 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.

Der Zugriff des Vorhabenträgers auf das Flurstück ist vorvertraglich gesichert.

2. Anlass, Ziele und Zecke der Planaufstellung

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 erwerbbarer Grundstücksfläche.

Durch die Bereitstellung weiterer für den Gartenbaubetrieb nutzbarer Flächen in Kombination mit Wohn- und Büronutzungen und dem Sondergebiet Camping werden Produktions-

und Arbeitsabläufe optimiert und sich gegenseitig nicht störende und konfliktfreie Nutzungen kombiniert sowie der örtliche Tourismus gefördert. Des Weiteren werden zeitgemäße und fachgerechte Arbeitsbedingungen für die Betriebsangehörigen geschaffen.

Der Anlass für die Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan resultiert demnach aus dem Eigenbedarf des Gartenbaubetriebes „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“.

Die Firma „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“ beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 1424 der Gemarkung Oelsnitz folgende Erweiterungen und Nutzungen:

- Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Gartenbaubetriebes mit Produktion und betriebseigenem Verkauf in Kombination mit Wohn- und Bürobebauung.
- Als Wohn- und Bürobebauung geplant sind 3 Häuser.
⇒ Diese zusammenhängende Fläche wird als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.
- Im Westen des Geltungsbereiches ist die Anordnung eines Campingplatzes für Campingfahrzeuge wie Wohnmobile, Caravans und Wohnwagen vorgesehen.
⇒ Diese Fläche wird als Sondergebietsfläche gem. § 10 BauNVO, die der Erholung dient, ausgewiesen. Sondergebiet Camping, Zweckbestimmung: Campingplatz für Campingfahrzeuge.

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind unter anderem:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Gartenbaubetriebe.

Die beabsichtigten Gebietstypen sowie die beabsichtigten Nutzungen fügen sich nahtlos in die Umgebung ein. Die Umgebung wird geprägt durch den bereits vorhandenen Gartenbaubetrieb, den Friedhof sowie die Wohnnutzungen. Außer die im Westen des Geltungsbereiches vorgesehene Sondergebietsnutzung sind genau die gleichen vorgenannten Nutzungen geplant. Konflikte und Beeinträchtigungen der bestehenden umliegenden Nutzungen und Funktionen sind demnach nicht zu erwarten.

§ 35 BauGB - Bauen im Außenbereich:

Bei der Erweiterung des landwirtschaftlichen Gartenbaubetriebes mit Produktion handelt es sich um ein im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Satz 2 BauGB privilegiertes Vorhaben, da der Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus erfolgt hier die Ergänzung des Gartenbaubetriebs und der gartenbaulichen Erzeugung durch den einbezogenen Betriebsverkauf im Hofladen und die Wohn- und Büronutzung. Im Hofladen werden ausschließlich im Gartenbaubetrieb selbst produzierte Produkte verkauft.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl." erfolgt im Einklang mit den städtebaulichen Zielen in Oelsnitz / Vogtl. und wird vom Stadtrat der Stadt Oelsnitz / Vogtl. unterstützt.

Gleichzeitig muss die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz-Eichigt-Triebel-Bösenbrunn erfolgen, da entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

3. 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 19.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick 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.

4. 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan kann aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Demnach wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“

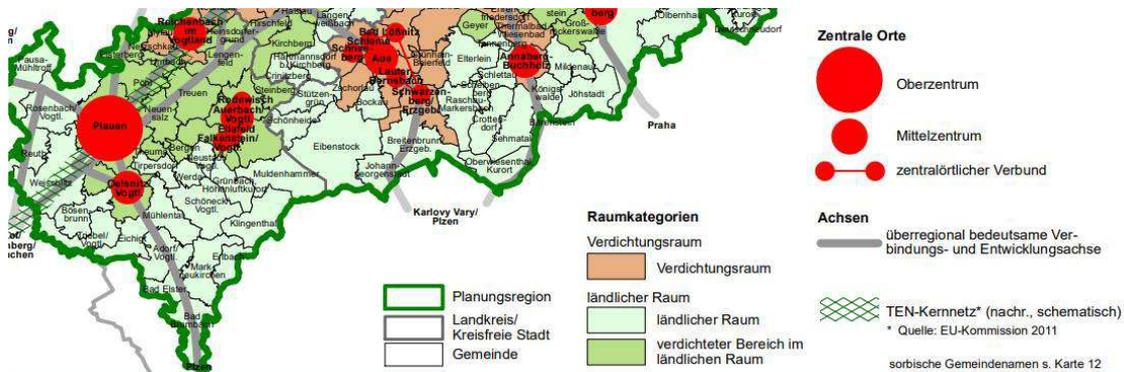
Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zeitgleich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.05.2021 durch die Stadt Oelsnitz / Vogtl. als erfüllende Gemeinde und am 30.06.2021 durch den Gemeinschaftsausschuss.

Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft wird mit der Änderung zu einer Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO sowie einer Sondergebietsfläche gem. § 10 BauNVO.

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 Landesentwicklungplanes 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 Wohn- und Büronutzungen 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 Vollausslastung 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.

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 dargestellt.

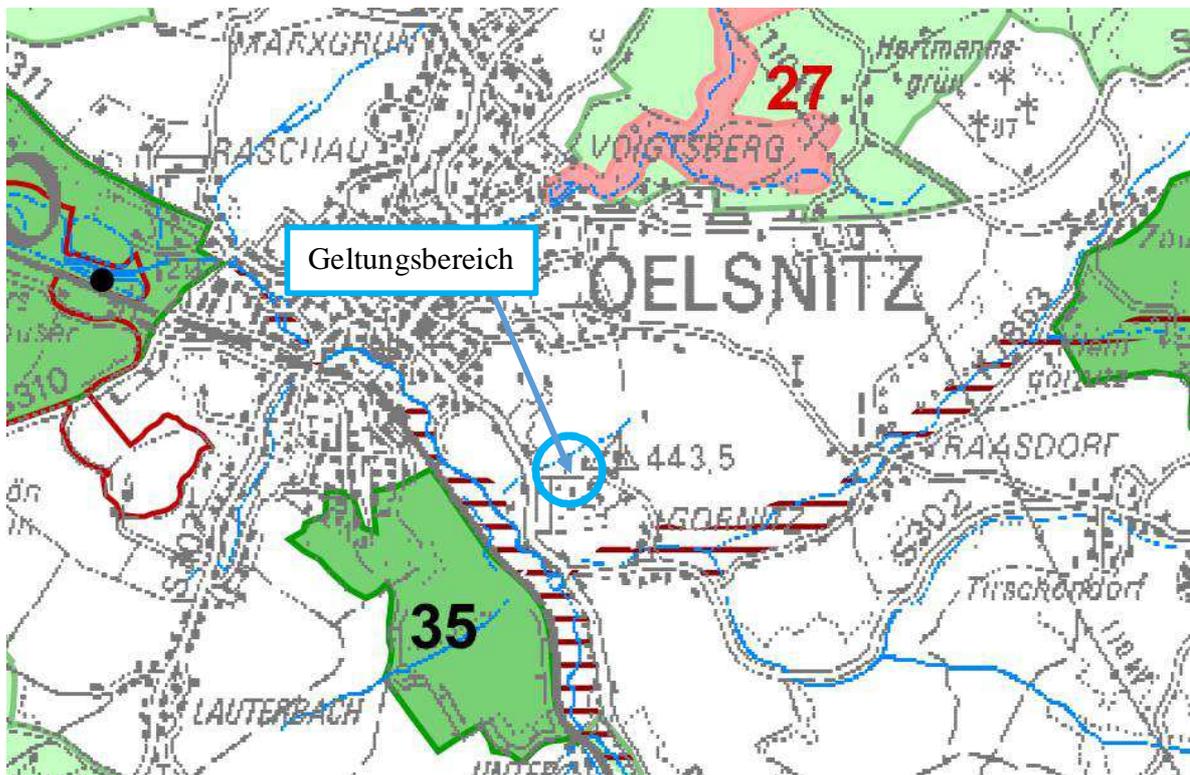
Das östlich gelegene Vorranggebiet Landwirtschaft sowie das weiter östlich gelegene Vorranggebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben und auch der Überschwemmungsbereich Weiße Elster werden durch die Planung nicht berührt.



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 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.



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.



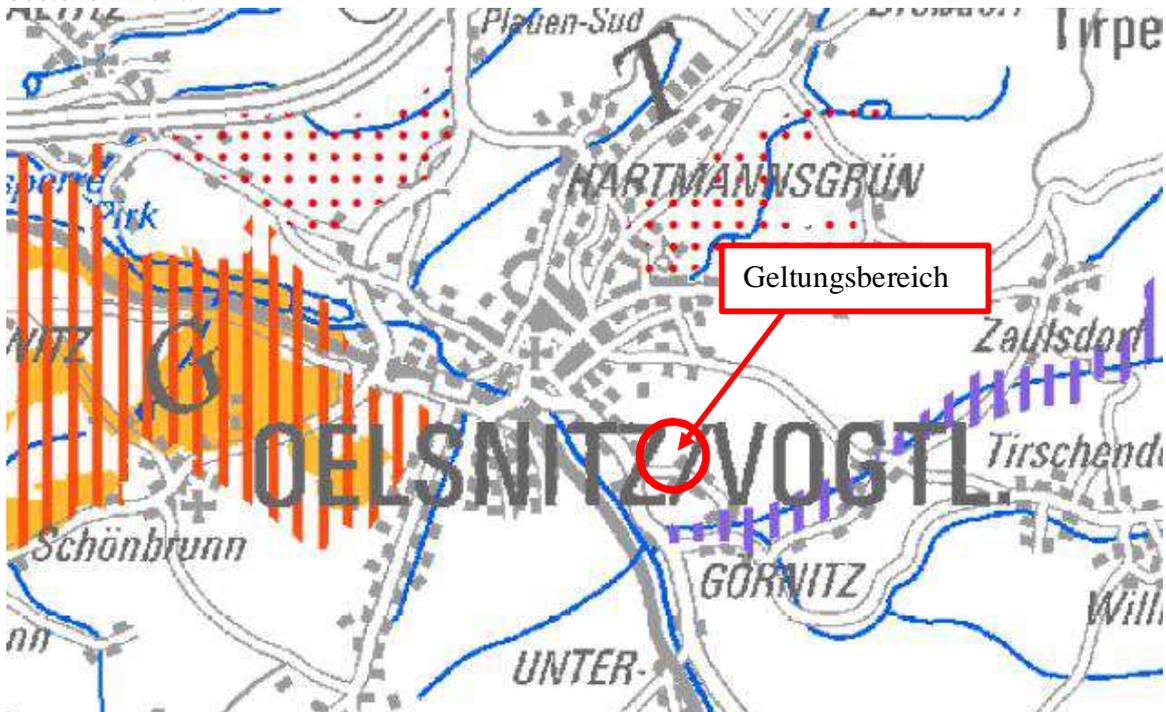
Auszug aus Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen des Regionalplanes Region Chemnitz

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 Bauungen nicht in der angrenzenden Talau sondern im höher gelegenen, dem Görnitzer Weg zugeordneten Gelände. Die Talau 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.

5. Geologie, Baugrund, Altlasten, Radon, Kampfmittel

5.1. 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 Gräfenenthaler Gruppe an - dunkler bis schwarzgrauer Schluffphyllit, welcher lokale Geröllführung aufweisen kann.

Im südlichen Bereich herrschen ebenfalls Gesteine der Gräfenenthaler Gruppe vor - Hauptquarzit-Formation, vornehmlich bestehend aus grauem bis gelbgrauem quarzitischem Sandstein (bankig, flaserig, tonstreifig bis bändrig) im Wechsel mit grauem bis dunkelgrauem, quarzitischem 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.

5.2. Baugrund

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

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.

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 sowie Empfehlung zur Durchführung eines Sickertests.
- Bei Versickerungsanlagen Berücksichtigung des benötigten Abstandes von 1 m zwischen Unterkante Versickerungsanlage und höchstem mittleren Grundwasserstand.
- Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 mit geologischer Untergrundklasse R (DIN 4149 und DIN EN 1998 (Eurocode 8)).
- In Auswertung des Geodatenarchivs liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor. (Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen können auf der homepage des LfLUG recherchiert und in die Baugrunduntersuchung integriert werden).

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht 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/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 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 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.

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.

6. Archäologie, Altbergbau

6.1. Archäologie

Das Plangebiet 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.

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.

7. 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

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

Diese Flächen sichern den Erhalt vorhandener Gehölze sowie die ergänzende vollständige Umgrünung der Planflächen.

Auf den nach §9 Abs. 1 Nr. 25b mit Erhaltung festgesetzten Flächen entlang des Görnitzer Weges hat sich Baum- und Strauchbestand etabliert. Dieser soll als Saum und als Abgrenzung zwischen Sondergebiet Camping und Verkehrsfläche erhalten werden.

Auf den nach §9 Abs. 1 Nr. 25a mit Anpflanzung festgesetzten Flächen entlang des Görnitzer Weges aber auch entlang der Nordost- und Nordwestseite des Geltungsbereiches soll ein neue Gehölzsaum mit Baum- und Strauchbestand etabliert werden. Dieser bildet den Abschluss zu den umliegenden Nutzungen und 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 m² (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 Mischgebietes 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 Regiosaatgutmischung UG 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland) nach FLL-Empfehlung zu verwenden.

Stellflächen sind nur versickerungsfähig in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Je 5 Stellflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches 1 Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16 / 18cm). Zu verwenden sind gebietsheimische Gehölzarten für Pflanzungen in der freien Landschaft im Zuständigkeitsbereich des LRA Vogtlandkreis gemäß Pflanzenauswahlliste.

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

Pflanzenauswahlliste:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn, |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn, |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle, |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche, |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche, |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche, |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche, |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere, |

Tilia cordata

Winterlinde.

Durch das Vorhaben wird eine bisher landwirtschaftlich und durch Wald geprägte bzw. zum Teil ungenutzte Fläche zu einer Mischgebiets- und Sondergebietsfläche umgenutzt. Im überplanten Grundstück verteilt befindet sich einiger Großgrünbestand. Meist handelt es sich dabei um geringjährigen Aufwuchs. In einem großen Teil des Geltungsbereiches wird Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz berührt. Die als Wald von der Forstbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis festgelegte Fläche ist ca. 9.900 m² groß.

Auf den nach §9 Abs. 1 Nr. 25b mit Erhaltung festgesetzten Flächen entlang des Görnitzer Weges hat sich Baum- und Strauchbestand etabliert. Dieser soll als Saum und als Abgrenzung zwischen Sondergebiet Camping und Verkehrsfläche erhalten werden.

Lediglich der geringjährige Aufwuchs im Plangebiet muss beseitigt werden.

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

Außerdem ist für die anderweitige Nutzung der vorhandenen Waldflächen Ersatz gemäß § 8 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz zu schaffen und eine Waldumwandlungserklärung einzuholen sowie im Nachgang ein Waldumwandlungsverfahren auszuführen.

Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 Sächsisches Waldgesetz wurde am 04.10.2021 parallel laufend während des Bauleitplanverfahrens gestellt. Das Waldumwandlungsverfahren wird im Nachgang zur Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeführt.

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.

Dabei wird auch die Ausgleichs-Aufforstungsfläche in die Bilanzierung mit einbezogen. Es wird nachgewiesen und bewertet, in welchem Maße eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes getätigt wird.

Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen gemäß Umweltbericht.

Gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl." ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

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

Biotopbewertung - Eingriff

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biototyp		Ausgangswert	Planungswert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
1	(A)	Mittelwert <u>Vorwald</u> / Schlagflur	16				
	[E]	Feldgehölze, Hecken		21	5	0,1074	0,5370
2	(A)	Mittelwert <u>Vorwald</u> / Schlagflur	16				
	[E]	Versiegelte Flächen (anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet)		0	-16	0,1349	-2,1590
3	(A)	Mittelwert <u>Vorwald</u> / Schlagflur	16				
	[E]	anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet		0	-16	0,1815	-2,9040
4	(A)	Mittelwert <u>Vorwald</u> / Schlagflur	16				
	[E]	Erwerbsgartenbau (Mischgebiet; anteilig Gärtnerei)		5	-11	0,2723	-2,9948
5	(A)	Mittelwert <u>Vorwald</u> / Schlagflur	16				
	[E]	Sondergebiet Camping		4	-12	0,1957	-2,3486
6	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	Feldgehölze, Hecken		21	-4	0,0571	-0,2284
7	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	Versiegelte Flächen (anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet)		0	-25	0,0024	-0,0595
8	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet		0	-25	0,0432	-1,0806
9	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	Erwerbsgartenbau (Mischgebiet; anteilig Gärtnerei)		5	-20	0,0648	-1,2967
10	(A)	Altablagerung, Gartenabfälle	2				
	[E]	Feldgehölze, Hecken		21	19	0,0124	0,2356
11	(A)	Altablagerung, Gartenabfälle	2				
	[E]	anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet		0	-2	0,0059	-0,0118
12	(A)	Altablagerung, Gartenabfälle	2				
	[E]	Erwerbsgartenbau (Mischgebiet; anteilig Gärtnerei)		5	3	0,0088	0,0265
13	(A)	Sonstiger, wertvoller Gehölzbestand	22				
	[E]	Erhalt der Feldgehölze, Hecken		22	0	0,0619	0,0000
Summe biotopbezogene Werteinheiten						1,1484	-12,2844

Biotopbewertung - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Fl.Nr. 264a, Gem. Demeusel

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biototyp		Ausgangswert	Planungswert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
1	(A)	Mittelwert - Dauergrünland, frisch - extensive Frischwiese	18				
	[E]	Feldgehölze, Hecken		21	3	0,0540	0,1620
2	(A)	Mittelwert - Dauergrünland, frisch - extensive Frischwiese	18				
	[E]	Mittelwert - magere Frischwiese - <u>Streuobstwiese</u>		22	4	0,1730	0,6920
Summe biotopbezogene Werteinheiten						0,2270	0,8540

Biotopbewertung - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Aufforstung; Fl.Nr. 99 und 249, Gem. Ebersberg und Fl.Nr. 200, Gem. Sachsgrün

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biototyp		Ausgangswert	Planungswert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
3	(A)	Intensivgrünland - Dauergrünland, frisch	10				
	[E]	Aufforstung Laubwald mittlerer Standorte		23	13	0,900	11,7000
Summe biotopbezogene Werteinheiten						0,900	11,7000

- (A) Ausgangszustand - Flächen vor dem Eingriff
 (E) Endzustand - Flächen nach dem Eingriff

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:

- Anlage von Streuobstwiesen und Feldgehölzpflanzungen auf dem Flurstück Nr. 264a der Gemarkung Demeusel. Weitere Ausführungen dazu erfolgen im Abschnitt Umweltbericht.
 - ➔ Die Flächenverfügbarkeit wurde durch eine vertragliche Vereinbarung zur Durchführung einer Ausgleichspflanzung zwischen dem Vorhabenträger Herrn Tröltzsch und dem Grundstückseigentümer Frau Helga Seiler vom 07.11.2021 nachgewiesen.
- Aufforstungen auf einer Fläche von 9.000 m² auf dem Flurstück 99 und einem Teil des Flurstückes 249 der Gemarkung Ebersberg sowie auf einem Teil des Flurstückes 200 der Gemarkung Sachsgrün als Waldersatz. Weitere Ausführungen dazu erfolgen im Abschnitt Umweltbericht.
 - ➔ Die Flächenverfügbarkeit wurde durch eine vertragliche Vereinbarung zur Durchführung einer Ausgleichspflanzung zwischen dem Vorhabenträger Herrn Tröltzsch und dem Grundstückseigentümer Vogtlandforst Grunderwerbgesellschaft bR vom 14.12.2021 nachgewiesen.

8. Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Mischgebiet sind Baukörper für Gartenbaubetriebe sowie wohngebietstypische Baukörper (zwei Einfamilienhäuser und ein Wohn- und Bürohaus jeweils mit maximal 2 Vollgeschossen) vorgesehen. Aufgrund der bereits durch den bestehenden Gartenbaubetrieb und durch umliegende Wohngebäude geprägten Umgebung sind zur Herstellung der baulichen Ordnung keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen notwendig. Die Baukörperausbildung für die Wohnhäuser wird durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Teil B Text festgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Häuser wird durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone mit einer maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen, dem Höchstmaß der Vollgeschosse (II Vollgeschosse) und der offenen Bauweise definiert.

Die Dächer der Häuser 1, 2 und 3 und dazugehöriger Garagen sind mit Dachbegrünung auszuführen.

Im Sondergebiet Camping ist der Betrieb eines Campingplatzes für Campingfahrzeuge sowie einer dazugehörigen Sanitäreinrichtung für Ver- und Entsorgung und eines Cafés vorgesehen. Als Campingfahrzeuge gelten Wohnmobile, Caravans und Wohnwagen.

Das Maß der baulichen Nutzung der Bebauung für Sanitäreinrichtungen und Café wird durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone mit einer maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen, dem Höchstmaß der Vollgeschosse (II Vollgeschosse) und der offenen Bauweise definiert.

Stellplätze für Campingfahrzeuge sind auf der gesamten Fläche Sondergebiet außerhalb der festgesetzten Pflanzungen und der Baugrenze für Sanitär und Café vorgesehen. Die räumliche Begrenzung der Stellplätze für Campingfahrzeuge ergibt sich hinreichend aus der Darstellung Sondergebiet und den festgesetzten Pflanzungen. Es sind maximal 15 Stellplätze zulässig. Die Stellplatzgröße von Einzelstellplätzen wird auf maximal 10 m * 10 m begrenzt. Die Herstellung der Stellplätze für Campingfahrzeuge sowie deren Fahrgassen ist in wasser-durchlässiger Bauweise vorgesehen.

9. Erschließung

9.1. Allgemeines

Die 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 überplanten Flächen und die geplanten Nutzungen können über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im „Görnitzer Weg“ erschlossen werden. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und Nutzung sind lediglich Hausanschlussleitungen von den Versorgungsleitungen ins Grundstück herzustellen. Weiträumige Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

9.2. Verkehrsmäßige Erschließung und Stellflächen

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind für den Bereich als sehr gut einzustufen. Der Geltungsbereich liegt an die kommunale Straße „Görnitzer Weg“ an. Verkehrsmäßig ist das überplante Grundstück über den „Görnitzer Weg“ erschlossen. Der „Görnitzer Weg“ als innerörtliche Verbindungs- und Erschließungsstraße ist 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 öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zu erwarten.

Es ist eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen, die als Betriebs- und Privatzufahrt sowie als Zufahrt zum Sondergebiet Camping dient. Die Anbindung an den „Görnitzer Weg“ wird als gerade Anbindung mit abgesenktem Bord gestaltet. Sie wird genau gegenüberliegend zur vorhandenen Einfahrt Görnitzer Weg 10 der Firma „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“ hergestellt, so dass ausreichend große Verkehrsflächen für die Schleppkurven der Fahrzeuge im Ein- und Ausfahrtbereich gegeben sind.

Die Stadt Oelsnitz/Vogtl. sowie die Verkehrsbehörde der Stadt Oelsnitz/Vogtl. stimmen den beschriebenen Maßnahmen zur Verkehrserschließung zu.

Für Mitarbeiter, Gäste, Kunden und Besucher werden Stellflächen auf dem überplanten Grundstück ausgewiesen. Weiterhin stehen die ohnehin vorhandenen Stellplätze zwischen dem bestehenden Gartenbaubetrieb und dem Friedhof zur Verfügung. Das Parken auf dem „Görnitzer Weg“ ist nicht vorgesehen.

Flächen für Kfz-Stellplätze und Fahrstraßen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind private Kfz-Stellplätze und Garagen für den Wohnbedarf zu Haus 1, 2 und 3 innerhalb deren Baugrenzen zulässig.

9.3. Verkehrsrechtliche Prüfung, Verkehrslenkung

Die Ein- und Ausfahrt, die als Betriebs- und Privatzufahrt sowie als Zufahrt zum Sondergebiet Camping dient, wird als gerade Anbindung an den „Görnitzer Weg“ mit abgesenktem Bord gestaltet. Damit wird die Ein- und Ausfahrt verkehrsrechtlich eindeutig als Grundstückszufahrt ausgebildet. Die verkehrsrechtlichen Belange einschl. Vorfahrtsregelung sind somit eindeutig geregelt. Eine gesonderte vorfahrtsregelnde Beschilderung ist nicht notwendig. Am Knotenpunkt B 92 / „Görnitzer Weg“ sind keine Änderungen notwendig.

Es sind keine Änderungen der Verkehrslenkung und Wegweisung zum Gartenbaubetrieb vorgesehen. Weder an der Bundesstraße B 92 noch am „Görnitzer Weg“. Die vorhandenen Wegweisungen und die bestehenden ca. 50 Stellplätze zwischen Gartenbaubetrieb und Friedhof bleiben unverändert. Vorgesehen sind 3 zusätzliche Hinweisschilder für den Campingplatz, 2 x an der Bundesstraße B 92 und 1 x am „Görnitzer Weg“. Diese werden im Zuge der Erschließung verkehrsrechtlich beantragt.

Die Verkehrsbehörde der Stadt Oelsnitz/Vogtl. und das Landesamt für Straßenbau und Verkehr wurden am Verfahren beteiligt. Von beiden Seiten werden keine Einwände vorgetragen. Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr wird mitgeteilt, dass auch durch die weiteren angedachten Nutzungen keine maßgeblichen Änderungen der verkehrlichen Verhältnisse zu erwarten sind, welche eine relevante Auswirkung auf den Knotenpunkt B 92 / „Görnitzer Weg“ haben.

Die Zunahme der Verkehrsbelastung ist als gering einzuschätzen. Der Gartenbaubetrieb und der Kundenverkehr sind ohnehin am Standort. Die Erweiterung des Gartenbaubetriebs führt nicht automatisch zu mehr Kundschaft sondern dient den betrieblichen Abläufen. Durch 3 Wohngebäude, den Campingplatz sowie den Gartenbaubetrieb und die zu erwartende geringe Erhöhung des Kundenverkehrs ist insgesamt nur eine geringe Zunahme der Verkehrsbelastung zu prognostizieren. Der Verkehr kann über den 2021 neu ausgebauten „Görnitzer Weg“, den 2020 neu ausgebauten Knotenpunkt B 92 / „Görnitzer Weg“ und die Bundesstraße B 92 aufgenommen werden. Maßnahmen und Veränderungen an den Verkehrsanlagen werden nicht notwendig. Die zuständigen Straßenverkehrsbehörden bestätigen dies in ihren Stellungnahmen. Es werden keine Einwände vorgetragen.

9.4. Niederschlagswasser

Auf dem überplanten Grundstück anfallendes Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück. Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist entweder der Nutzung für den Gartenbaubetrieb zu führen oder breitflächig in die belebte Bodenzone bzw. über unterirdische Versickerungsanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft der Bebauung abzuleiten. Diese Festsetzung betrifft alle Bebauungen und Nutzungen.

Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und Parkplätzen sowie aus den Stellplätzen für Campingfahrzeuge darf nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet werden. Es wird breitflächig in die belebte Bodenzone bzw. im Bereich der Stellplätze für Campingfahrzeuge über Versickerungsmulden versickert.

Die Herstellung der Stellplätze für Campingfahrzeuge einschließlich der Fahrgassen ist in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen. Zulässig sind ungebundene Bauweisen aus Schotter oder Schotterrasen. Eine abflussbildende Bauweise ist nicht zulässig. Niederschlagswasser wird nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet. Durch eine geringe Quer- und Längsneigung der Stellplätze für Campingfahrzeuge verbleibt das Niederschlagswasser im Wesentlichen auf der Fläche des Anfalls, eine konzentrierte Sammlung und Ableitung wird vermieden. Sollte überschüssiges Oberflächenwasser auftreten, wird dies über die am Rand geplante Versickerungsmulde versickert.

Die Herstellung der Fahrstraßen und Parkplätze ist nur versickerungsfähig in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Zulässig sind ungebundene Bauweisen aus Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine. Eine abflussbildende Bauweise ist nicht zulässig. Niederschlagswasser wird nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet, es ist auf der Fläche zu belassen oder breitflächig über Ränder in die belebte Bodenzone zu entwässern.

Diese Art der beabsichtigten Entwässerung entspricht dem grundsätzlichen Ziel der Vermeidung von Abflussbildungen und der Belassung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls. *Hinweis: In gleicher Weise funktioniert die Entwässerung des bestehenden Standorts der Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch auf den Flurstücken-Nr. 1430/4, 1430/7, 1430/9 und 1430/11 südlich des „Görnitzer Weges“ schon seit Jahrzehnten reibungslos. Aus diesem Standort wird keinerlei Regenwasser in Kanalisationen abgeleitet. Die Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch ist nicht Regenwasserkunde des ZWAV. Sämtliches Regenwasser wird als Gießwasser genutzt oder breitflächig im Grundstück verbracht. Dabei ist festzustellen, dass die Bebauungsdichte und damit der Versiegelungsgrad am vorhandenen Standort erheblich größer sind als der geplante Versiegelungsumfang im Geltungsbereich.*

In Abstromrichtung des Geländes (nordwestliche Richtung) befinden sich Grünlandflächen und keine Bebauungen. Eine Beeinträchtigung von Nachbarflächen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der topographischen Lage nicht zu erwarten. Beeinträchtigung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen sind ebenso nicht gegeben.

Gemäß Anhang Nr. 3: „Erschließungsplan Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungsnachweis für Niederschlagswasser“ sind einige unterirdische Versickerungsanlagen zur zielgerichteten Versickerungen von Niederschlagswasser aus Dachflächen und damit das Einbringen von Niederschlagswasser über technische Versickerungsanlagen in den Untergrund vorgesehen. Vorgesehen ist die Versickerung des Regenwassers auf dem eigenem Grundstück.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde mittels Sickertest nachgewiesen. Im Ergebnis des Sickertests wurde im natürlichen Untergrund ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4,46 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt. Dieser Befund liegt sicher innerhalb des Spektrums der hydraulischen Leitfähigkeiten. Der anstehende Untergrund ist daher gem. DIN 18130, Teil 1 als „durchlässig“ zu bezeichnen. Der Mutterboden wurde durch den Gutachter als durchlässig bis schwach durchlässig beurteilt. Der angetroffene Mutterboden hat einen k_f -Wert zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 werden diese Böden als versickerungsfähig angesehen. Der Mittelwert wurde für die Bemessung herangezogen. Im hier gegenständlichen Geltungsbereich soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben und dort versickern.

Die getroffenen baurechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben mit Festsetzung der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen, zum Versiegelungsgrad, zu Gründächer usw. unterstützen die Maßnahmen.

Überschüssiges Regenwasser kann schadlos über die geplanten Versickerungsanlagen (Rigolen und Mulden mit Versickerungskaskaden) in den Untergrund versickert werden.

Die Anbindung von Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal im „Görnitzer Weg“ oder anderweitig ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden lediglich die ersten 10 m der privaten Straßenverkehrsfläche am Einfahrtbereich vom „Görnitzer Weg“. Die anzuschließende Fläche A(E) beträgt max. 60 m². Hier anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser muss aufgrund der Straßenneigung in den Regenwasserkanal im „Görnitzer Weg“ eingeleitet werden.

Die vorhandene Regenwasserkanalisation kann die geringen zusätzlich anfallenden Regenwassermengen von ca. 1,50 l/s bis 2,00 l/s aufnehmen.

Im Bereich des Mischgebietes mit den Nutzungen Gartenbaubetrieb und Wohnbebauung stehen ausreichende Flächen für die breitflächige Entwässerung von Niederschlagswasser aus

den geplanten Dachflächen in die belebte Bodenzone und für Versickerungsrigolen zur Verfügung.

Die Grundfläche baulicher Anlagen im Mischgebiet ist gemäß den Nutzungsschablonen auf insgesamt maximal 2.000 m² begrenzt. Dagegen stehen im Bereich des Mischgebietes unversiegelte Flächen für gärtnerische Nutzung, Grünlandnutzung und Bepflanzungen im Umfang von 5.670 m² zur Verfügung. Das entspricht mehr als der doppelten Größe der vollversiegelten abflusswirksamen Fläche.

Gesamtfläche Mischgebiet:	9.100 m ²
abzgl. Grundfläche baulicher Anlagen im Mischgebiet	2.000 m ²
abzgl. Verkehrsflächen und Stellplätze	1.280 m ²
<u>abzgl. Fläche für Löschwasserversorgung</u>	<u>150 m²</u>
→ verbleibt	5.670 m ²

Die Dachfläche der Bebauung Sanitär und Cafe (max. 280 m²) im Sondergebiet Camping entwässert breitflächig in die Fläche für Stellplätze für Campingfahrzeuge. Diese ist wasser-durchlässig ausgebildet. Das Dach ist in nördlicher Richtung zu neigen und ohne Fassung und Ableitung mittels Dachrinne breitflächig in die durchlässige Fläche zu entwässern. Sollte überschüssiges Oberflächenwasser auftreten, wird dies über die am Rand geplante Versickerungsmulde versickert.

Der Löschwasserspeicher in Kombination mit Speicher für Gießwasser wird durch Niederschlagswasser der Dachflächen der angrenzenden Gebäude „Lager“ und „Fahrzeughalle“ gefüllt. Ist das Speichervolumen gefüllt, erfolgt der Überlauf in die angrenzende Versickerungsrigole.

Das Becken erhält ein Mindestspeichervolumen für Löschwasser von 30 m³. Dieses Mindestspeichervolumen wird stets für Feuerwehrzwecke vorgehalten, das Wasser wird nicht entnommen. Darüber hinaus erfolgt im regulären tagtäglichen Gartenbaubetrieb die Entnahme von Wasser zur Bewässerung. Das entnommene Wasser kann im Niederschlagsfall nachgespeist werden.

Weitere erdeingebaute Zisternen sind nicht geplant. Kleinere oberirdische Sammelbehälter für Oberflächenwasser zur Nutzung für den Gartenbaubetrieb entwässern bei deren Überlauf wie Dachrinnen frei ins benachbarte unbefestigte Gelände.

Auslegung und Bemessung der Versickerungsanlagen

Im Zuge der Fortschreibung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte die Überarbeitung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes unter Einbeziehung des Sickertests innerhalb des Geltungsbereiches und des erstellten Hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerung von Regenwasser der Umweltmanufaktur Georgi, Weststr. 13, 08523 Plauen vom 18.01.2022 sowie der fachtechnischen Erläuterungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Oberbodenschicht der Umweltmanufaktur Georgi, Weststr. 13, Plauen vom 11.04.2022.

Es wurde ein gesonderter „Erschließungsplan Niederschlagswasserbeseitigung mit Versickerungsnachweis für Niederschlagswasser“ für den Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erstellt (Anhang Nr. 3).

Darin werden Standorte für Versickerungsanlagen sowie Fassung und Zuleitung zu diesen Anlagen dargestellt. Des Weiteren erfolgt die Bemessung von Versickerungsanlagen.

Diese Unterlage wird Bestand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Kompostanlagen

Im Zuge der Erweiterung des Gartenbaubetriebes wird keine Kompostanlage errichtet. Anfallender Kompost wird in zugelassene Kompostieranlagen verbracht und verwertet.

9.5. Schmutzwasser

Zur Abwasserbeseitigung der umliegenden Bebauungen liegt im „Görmitzer Weg“ ein öffentliches Kanalnetz im Trennsystem. Es existieren ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal.

Auf dem überplanten Grundstück anfallendes Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland im Görmitzer Weg einzuleiten. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Den Anschlusspunkt bildet die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt.

Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation kann die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen von max. 2,00 l/s aufnehmen.

9.6. Trinkwasser-, Erdgas-, Energieversorgung und Telekommunikation

Zur Trinkwasserversorgung der umliegenden Bebauungen liegt im „Görmitzer Weg“ eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Zur Versorgung der geplanten Objekte müssen lediglich Hausanschlussleitungen hergestellt werden. Den Anschlusspunkt bildet die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt.

Es sind Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Kapazität vorhanden.

9.7. Erdgas, Energie und Telekommunikation

Zur Versorgung der umliegenden Bebauungen mit den Medien Erdgas, Energie und Telekommunikation liegen im „Görmitzer Weg“ Versorgungsleitungen. Zur Versorgung der geplanten Objekte müssen lediglich Hausanschlussleitungen hergestellt werden. Den Anschlusspunkt bilden jeweils die vorhandenen Medienleitungen im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt.

Es sind Medienleitungen dieser Sparten in ausreichender Kapazität vorhanden.

9.8. Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung

Die Erreichbarkeit für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes ist über die vorhandene öffentliche Straße „Görmitzer Weg“ und über die privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich gegeben. Die Zufahrt für die Feuerwehr wird nach DIN 14090 sichergestellt. Die privaten Verkehrsflächen werden den Regeln der Technik entsprechend tragfähig befestigt (Frostschutz- bzw. Schotterunterbau).

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 m³/h bzw. 96 m³/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.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) zur Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vom 21.09.2021 wird die notwendige Löschwassermenge von > 96 m³/h für die Dauer von 2 h über 2 vorhandene Hydranten der vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitung unmittelbar neben dem Geltungsbereich im „Görnitzer Weg“ zur Verfügung gestellt (siehe Lageplanauszug aus Stellungnahme des ZWAV). Beide Hydranten liegen nur wenige Meter vom Geltungsbereich entfernt, jedenfalls innerhalb des Umkreises von 300 m.

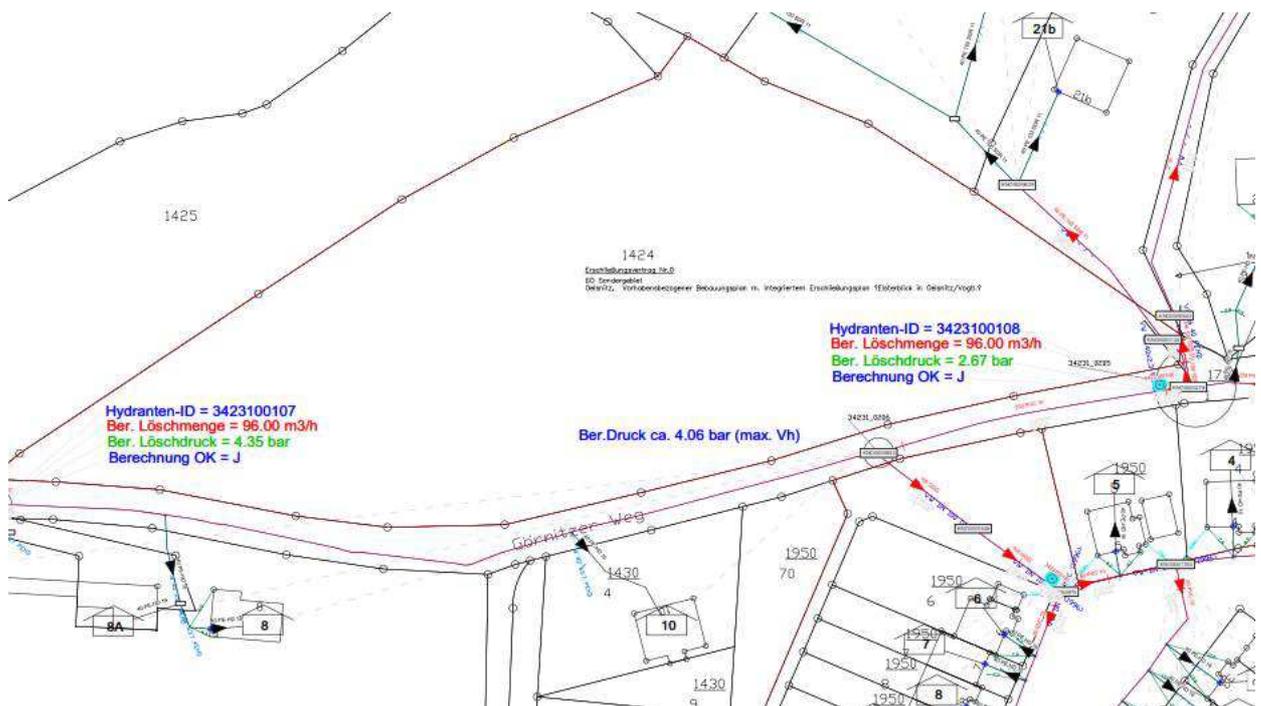
Damit ist der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung erbracht.

Darüber hinaus wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der festgesetzten Fläche als weitere Entnahmemöglichkeit ein Löschwasserspeicher in Kombination mit Speicher für Gießwasser als offenes bzw. geschlossenes Becken mit einem Mindestspeichervolumen für Löschwasser von 30 m³ hergerichtet. Es wird ein oberirdischer Löschwasser-Sauganschluss nach DIN 14244 als Feuerwehrrkupplung Storz A hergestellt.

Die Erreichbarkeit der Entnahmestelle für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes ist über die privaten Verkehrsflächen vom „Görnitzer Weg“ aus gegeben.

Der Löschwasserspeicher in Kombination mit Speicher für Gießwasser wird durch Niederschlagswasser der Dachflächen der angrenzenden Häuser Nr. 1 bis 3 gefüllt. Ist das Speichervolumen gefüllt, wird der Zulauf unterbunden.

Das Becken erhält ein Mindestspeichervolumen für Löschwasser von 30 m³. Dieses Mindestspeichervolumen wird stets für Feuerwehrrzwecke vorgehalten, das Wasser wird nicht entnommen.



Lageplanauszug aus Stellungnahme des ZWAV zur Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz vom 21.09.2021. → Zur Verfügung stehende Löschwassermenge > 96 m³/h für die Dauer von 2 h.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Landschaftsplan der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

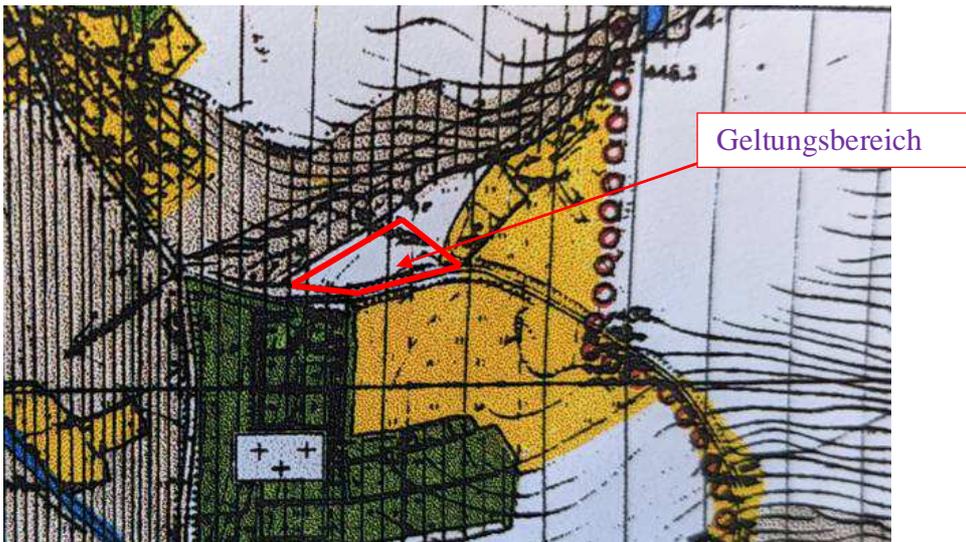
Für das Stadtgebiet von Oelsnitz / Vogtl. liegt ein Landschaftsplan des Architektur- und Ingenieurbüro Luckner / Schilha, Oelsnitz/Vogtl. mit Stand 04 / 1999 vor.

Die Ziele des Landschaftsplans werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

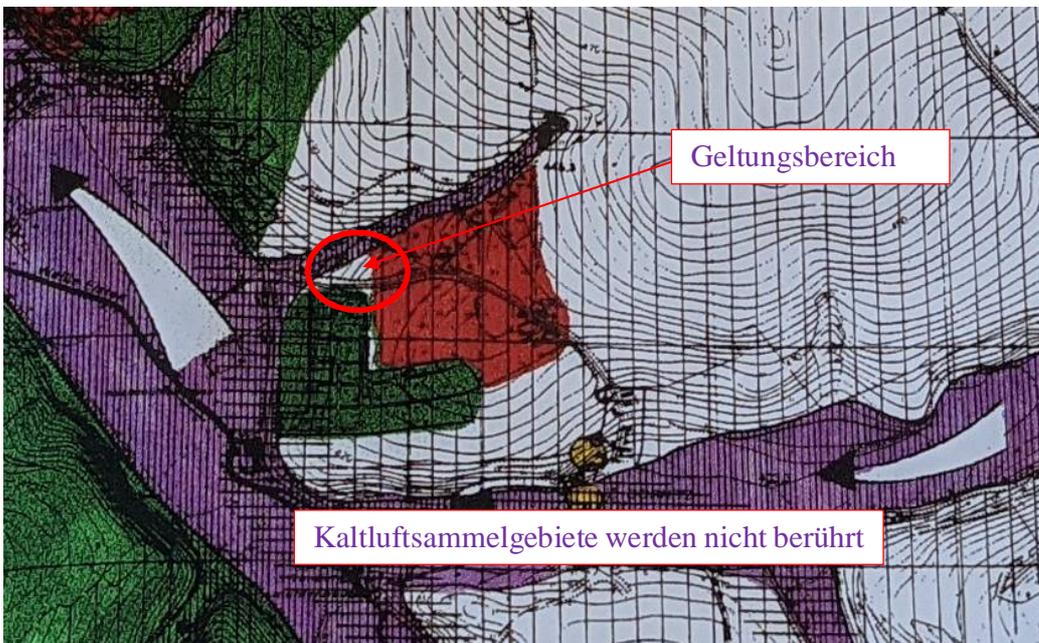
In den Erläuterungen und den Kartenteilen des Landschaftsplanes sind Ziele und Potentiale beschrieben. In der Karte 2a – Erholungspotential, 4a – Klimapotential und 7a – Biotoppotential ist der Geltungsbereich als Weißfläche dargestellt. Am Rand der Geltungsbereichsfläche ist der Seitenausläufer eines Kaltluftsammegebietes dargestellt. Dieser wird nicht berührt. Das in Karte 9a – Maßnahmen als Maßnahme Nr. 28 – Renaturierung von Bachläufen dargestellte 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:

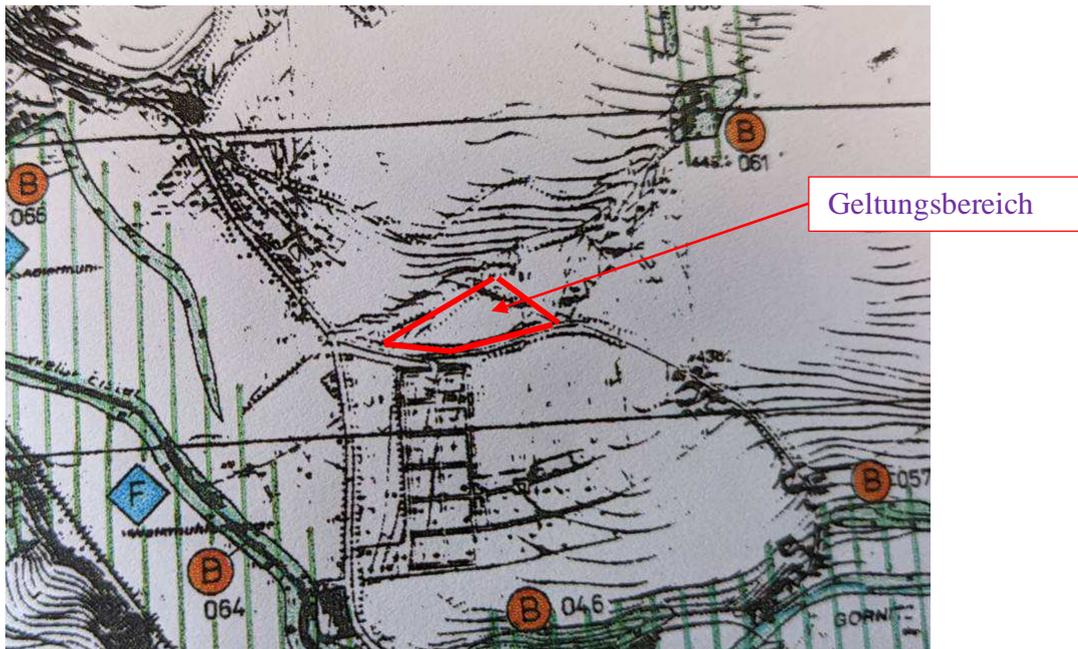
- Neupflanzung standorttypischer Gehölze.
- Wirksame Eingrünung des Randgebiets der Baugebiete (Gehölzpflanzungen am Rand).
- Minimierung der zu versiegelnden Flächen. Oberflächenversiegelung so gering wie möglich halten, wasserdurchlässige Beläge wählen.
- Anfallendes Regenwasser in betriebseigenen Behälter leiten, sammeln und wiederverwenden.
- Grundsätzlich Grünordnungspläne aufstellen.



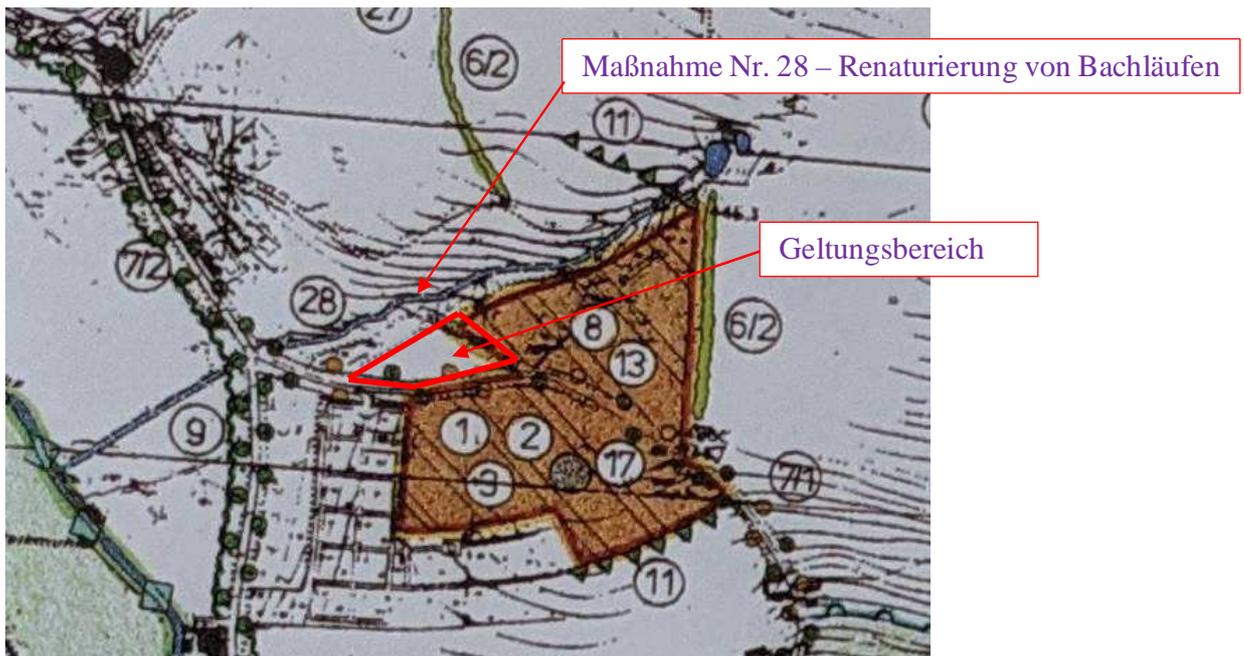
Auszug aus Karte 2a – Erholungspotential des Landschaftsplanes der Stadt Oelsnitz / Vogtl.



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.

10.2. Natur und Landschaft

Vom Vorhaben werden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (BNatSchG sowie SächsNatSchG) berührt. Der Geltungsbereich betrifft keine Naturschutz-, Landschafts- und Vogelschutzgebiete sowie keine Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete) oder andere Biotopflächen. Das Plangebiet 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 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 umgebende Bebauung sind nicht 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.

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 ggf. 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. Die Campingplatznutzung wird nicht durch den Gartenbaubetrieb und die Wohnbebauung nachteilig beeinträchtigt. Gleiches trifft im Gegenzug zu.

Auswirkungen von Verkehrslärm des Gebietes auf die umgebende Bebauung

Die aufgrund der neuen Nutzungen im Plangebiet durch das geringfügig steigende Verkehrsaufkommen im „Görnitzer Weg“ hinzukommenden Emissionen sind als sehr gering und unproblematisch einzustufen. Die umliegenden Wohnbauflächen und erst recht das Wohngebiet Ährenfeld werden ohnehin davon wenig berührt, da die Zufahrt zum Plangebiet im Wesentlichen aus westlicher Richtung von der Bundesstraße B 92 erfolgt. Somit erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet Ährenfeld nicht.

Damit wird die bestehende Situation im Umfeld nicht signifikant verändert.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm

Geräuschvorbelastungen auf das Plangebiet sind durch die Verkehrsbelegung des Görnitzer Weges gegeben, der die Wohnbebauungen am Görnitzer Weg und das Wohngebiet Ährenfeld erschließt. Dabei handelt es sich um eine in Stadtrandlage typische Erschließungsstraße mit ausschließlich Ziel- und Quellverkehr. Dieser ist den Wohnnutzungen sowie dem Gartenbaubetrieb zugeordnet, dementsprechend gering und für die geplanten Nutzungen als verträglich einzustufen. Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden.

Durchgangsverkehr ist auf dem Görnitzer Weg nicht vorhanden.

Die Bundesstraße B 92 wird durch erheblichen Durchgangsverkehr geprägt. Sie ist mit einer Entfernung von ca. 130 m ausreichend weit von der westlichsten Spitze des Sondergebietes Camping entfernt, außerdem sind Randbepflanzungen in Form eines Saumes vorgesehen.

Aus Verkehrslärm sind keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Um im neuen Mischgebiet eine möglichst konfliktfreie Nutzung zwischen Gewerbe und Wohnen zu sichern, werden rahmenbedingte Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Das Wohnen am Standort kann dabei als anlagegebundene Nutzung (zugehörige Wohn- und Büroräume des Gartenbaubetriebes) betrachtet werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan werden folgende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen verankert:

- An den Wohngebäuden im nördlichen Planbereich betragen die Immissionsrichtwerte(Außen)·am Tag in der Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr 60 dB(A) und in der Nacht von

22.00 - 06.00 Uhr 45 dB(A). Die zulässigen Maximalpegel für kurze Geräuschspitzen betragen am Tag 90 dB(A) und in der Nacht 65 dB(A). Die Richtwertfestlegung erfolgt gemäß Nr. 6.1 d) und Abs. 2 TA Lärm. Die Geräuschimmissionsvorlast anderer Anlagen im Baugebiet ist zur Richtwerteinhaltung zu berücksichtigen.

- Die Anzahl der Campingplätze wird auf max. 15 Stellplätze begrenzt.
- Bei der Aufstellung oder Anbringung geräuschrelevanter Aggregate an der Gebäudeaußenhaut sind Vorkehrungen entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren (Heizungsgebläse Gewächshaus, Klima- oder Belüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.). Geräuschrelevante Aggregate an der Gebäudeaußenhaut der Bebauungen (Emissionsquellen der technischen Gebäudeausrüstung) werden auf eine Schalleistung ($L_{wA 1m}$) bis maximal 75 dB(A) begrenzt.
- Nachtbelieferungen per Lkw von 22.00 - 06.00 Uhr sind nicht zulässig.

10.4. Friedhof

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Kulturdenkmal Friedhof Oelsnitz (Sachgesamtheit). Einzeldenkmale der Sachgesamtheit sind: Kapelle, 2 Nebengebäude (Wohnung Friedhofverwalter und kommunale Leichenhalle), diverse Grabstätten. Der Friedhof ist Hauptfriedhof der Stadt Oelsnitz/Vogtl.

Im Sächsischen Bestattungsgesetz, § 5 Standort- und Abstandsregeln Absatz (5) ist beschrieben:

(5) Der Grenzabstand zwischen Friedhöfen und Wohngebäuden einschließlich deren Nebenanlagen muss mindestens 35 m betragen. Zu Gewerbe- und Industrieanlagen einschließlich deren Nebenanlagen ist ein Grenzabstand von mindestens 75 m einzuhalten. Es können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist und Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Entscheidung hierüber trifft in den Fällen des § 1 Abs. 3 die dort genannte Behörde. Im Fall der Errichtung oder Änderung eines zu einem Friedhof benachbarten Bauvorhabens wird die Entscheidung nach Anhörung des Friedhofsträgers durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde getroffen; bei genehmigungsfreien Vorhaben entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.

Der Träger der Friedhofsverwaltung ist die Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde St. Jakobus im Vogtland, Kirchplatz 2, 08606 Oelsnitz/Vogtl. Er wurde als Träger öffentlicher Belange in das Verfahren einbezogen. Ebenso einbezogen wurde die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oelsnitz/Vogtl.

Es bestehen keine Bedenken. Versagende Gründe wurden nicht vorgebracht. Durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oelsnitz/Vogtl. wird die Befreiung von den Grenzabständen in Aussicht gestellt und die Genehmigungsfähigkeit bestätigt.

Der Abstand des naheliegenden geplanten Wohngebäudes zur Friedhofsmauer beträgt ca. 70 m. Der Mindestabstand gem. Sächsischen Bestattungsgesetz wird gewahrt.

Der Abstand zwischen Campingplatz für Campingfahrzeuge sowie der südwestlichen Ecke des Gartenbaubetriebs und Friedhofsmauer beträgt nur ca. 20 m über die Straße Görnitzer Weg hinweg. Der Mindestabstand gem. Sächsischen Bestattungsgesetz wird unterschritten. Dennoch wird die geplante Nutzung als verträglich eingeschätzt.

Die Umgebungsverträglichkeit begründet sich wie folgt:

- An der dem Friedhof zugewandten Südwestseite des Geltungsbereiches entlang des Görnitzer Weges wurde per Planzeichen die Erhaltung des bestehenden dicht bewachsenen Grüngürtels festgesetzt. Der Bestand wird als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)“ geschützt. Er

bleibt als Saum, Sichtschutz und als Abgrenzung zwischen Sondergebiet Camping und Verkehrsfläche sowie Friedhof erhalten.

In diesem sensiblen Bereich wird auch weder eine Zufahrt noch ein Zugang zum Campingplatz und zum Gartenbaubetrieb angeordnet. Zufahrt und Zugang erfolgen weiter östlich abseits des Friedhofes.

- Der Görnitzer Weg bildet einen Einschnitt. Zwischen Görnitzer Weg besteht eine Böschung mit ca. 2,0 m Höhe, welche eine zusätzliche Barriere darstellt.
- Auf der dem Geltungsbereich zugewandten Seite des Friedhofes befinden sich eine Friedhofsmauer sowie mehrere Gebäude. Die Grabstätten liegen dahinter im Schatten der Bauungen und damit in einem mind. 25 m größeren Abstand.
- Im Wesentlichen erfolgen im Plangebiet die gleichen Nutzungen, wie sie schon die Flächen in unmittelbarer Umgebung zum Friedhof prägen. Konflikte bestehen diesbezüglich nicht. Der bestehende Gartenbaubetrieb grenzt im Osten des Friedhofes in einem Abstand von nur 15 m an die Friedhofsmauer und den dortigen Haupteingang an. Zwischen Gartenbaubetrieb und Friedhofsmauer liegen die Stellplätze für Friedhofs- und Gartenbaubetriebsbesucher. Ein gemeinschaftliches Miteinander besteht bereits seit Jahrzehnten. Negative Auswirkungen vom Plangebiet auf den angrenzenden Friedhof sind nicht zu erwarten.
- Die immissionsschutzrechtlichen Vorkehrungen und Festsetzungen sowie die Begrenzung der Anzahl der Campingplätze auf max. 15 Stellplätze dienen dem Umgebungsschutz. Die hinsichtlich der neuen Nutzung im Plangebiet hinzukommenden Emissionen sind als gering und unproblematisch einzustufen. Damit wird die bestehende Situation im Umfeld nicht signifikant nachteilig verändert.

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 Freistaates Sachsen
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oelsnitz – Eichigt – Triebel – Bösenbrunn, wirksam seit 31.03.2006

11. Umweltbericht

11. Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis zu Nr. 11. Umweltbericht

11.1 Einleitung	39
11.2 Bestand und Bewertung der umweltfachlichen Schutzgüter	39
11.3 Potenzielle Beeinträchtigungen der umweltfachlichen Schutzgüter und tatsächliche Eingriffe in Natur und Landschaft	41
11.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bzw. Eingriffen in Natur und Landschaft	42
11.5 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	42
11.6 Monitoring.....	44
11.7 Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	45
Quellen	47

Anlagen:

Lageplan Eingriffe: Naturschutzfachliche Bilanzierung der Eingriffe zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.", Maßstab 1:500

Lageplan Ersatzmaßnahmen: Ersatzmaßnahmeflächen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.", Maßstab 1:500

11.1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht baut auf dem Textteil „Begründung zum 2. Entwurf vom 04.10.2021 des Planungsbüros Ökoplan Bauplanung GmbH, Plauen auf. Das Flurstück Nr. 1424 der Gemarkung Oelsnitz soll vollständig auf einer Fläche von 1,17 ha überplant werden.

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. Das Maß der baulichen Nutzung für die Häuser wird durch die Festsetzungen der Nutzungsschablonen mit einer maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen, dem Höchstmaß der Vollgeschosse (II Vollgeschosse) und der offenen Bauweise definiert.

Die Dächer der Häuser 1, 2 und 3 und dazugehöriger Garagen sind mit Dachbegrünung auszuführen

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

11.2 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) ist potenziell von Funden auszugehen. Nordwestlich schließen sich drei nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope an: Objekt-nr. U522, 5539 – Streuobstwiese nördlich der Walkmühlhäuser und Objekt-nr. U521, 5539 – Magere Frischwiese nordöstlich der

Walkmühlhäuser. 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 Auebereiches. 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.

11.3 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 Geräuschmissionen auf die **Wohnfunktion** beschränken sich dabei 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 statt 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 beigelegt. Insgesamt ergibt sich ein Defizit von -12,2844 Biotopwertpunkten im Baufeldbereich.

11.4 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.

11.5 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 einer privaten Flächen in Demeusel werden Obstgehölze und Heckenstrukturen gepflanzt. Das Grundstück wird 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 m²), Stammumfang 10-12 cm der Sorten Äpfel: *Kaiser Wilhelm*, *Ontario*, *Rheinischer Bohnapfel*, *Boskoop*; Birnen: *Novemberbirne*, *Petersbirne*, *Clapps Liebling*; Kirschen: *Achat*, *Jade*, *Hedelfinger*; Pflaumen: *Hauszwetsche*, *Bühler Frühzwetsche*, *Graf Althans Reneklode*; Pflanzabstand ca. 10 x 10 m. Zuzüglich Pflanzung von ca. 540 m² leichten Heistern und Sträuchern der Arten *Corylus avellana*, *Sambucus racemosa*, *Sambucus nigra* und *Sorbus aucuparia*, Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m.

Vorgaben zu den Pflanzstandorten finden sich im Planteil (Lageplan Ersatzmaßnahmenflächen).

Mit den o.a. Maßnahmen wird ein Biotopwert von +0,854 Punkten erreicht (vgl. naturschutzfachliche Bilanzierung, Anhang 1).

Waldersatz:

Das verbleibende Defizit von -11,4304 Biotopwertpunkten wird über Aufforstungen im Vogtlandkreis 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.

Die kartografische Darstellung der Ersatzmaßnahmenflächen findet sich in Karte 2.

11.6 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.

11.7 Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

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

Anlage 1

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)	Mittelwert Vorwald / Schlagflur	16				
	[E]	Feldgehölze, Hecken		21	5	0,1074	0,5370
2	(A)	Mittelwert Vorwald / Schlagflur	16				
	[E]	Versiegelte Flächen (anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet)		0	-16	0,1349	-2,1590
3	(A)	Mittelwert Vorwald / Schlagflur	16				
	[E]	anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet		0	-16	0,1815	-2,9040
4	(A)	Mittelwert Vorwald / Schlagflur	16				
	[E]	Erwerbsgartenbau (Mischgebiet; anteilig Gärtnerei)		5	-11	0,2723	-2,9948
5	(A)	Mittelwert Vorwald / Schlagflur	16				
	[E]	Sondergebiet Camping		4	-12	0,1957	-2,3486
6	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	Feldgehölze, Hecken		21	-4	0,0571	-0,2284
7	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	Versiegelte Flächen (anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet)		0	-25	0,0024	-0,0595
8	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet		0	-25	0,0432	-1,0806
9	(A)	Sonstige extensive Frischwiese	25				
	[E]	Erwerbsgartenbau (Mischgebiet; anteilig Gärtnerei)		5	-20	0,0648	-1,2967
10	(A)	Altablagerung, Gartenabfälle	2				
	[E]	Feldgehölze, Hecken		21	19	0,0124	0,2356
11	(A)	Altablagerung, Gartenabfälle	2				
	[E]	anteilig Vollversiegelung, Mischgebiet		0	-2	0,0059	-0,0118
12	(A)	Altablagerung, Gartenabfälle	2				
	[E]	Erwerbsgartenbau (Mischgebiet; anteilig Gärtnerei)		5	3	0,0088	0,0265
13	(A)	Sonstiger, wertvoller Gehölzbestand	22				
	[E]	Erhalt der Feldgehölze, Hecken		22	0	0,0619	0,0000
Summe biotopbezogene Werteinheiten						1,1484	-12,2844

Biotopbewertung - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Fl.Nr. 264a, Gem. Demeusel

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biototyp		Ausgangswert	Planungswert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
1 (A)	Mittelwert - Dauergrünland, frisch - extensive Frischwiese		18				
[E]	Feldgehölze, Hecken			21	3	0,0540	0,1620
2 (A)	Mittelwert - Dauergrünland, frisch - extensive Frischwiese		18				
[E]	Mittelwert - magere Frischwiese - Streuobtwiese			22	4	0,1730	0,6920
Summe biotopbezogene Werteinheiten						0,2270	0,8540

Biotopbewertung - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Aufforstung; Fl.Nr. 99 und 249, Gem. Ebersberg und Fl.Nr. 200, Gem. Sachsgrün

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	Biototyp		Ausgangswert	Planungswert	Differenz (4 - 5)	Fläche in ha	Werteinheit (6 x 7)
3 (A)	Intensivgrünland - Dauergrünland, frisch		10				
[E]	Aufforstung Laubwald mittlerer Standorte			23	13	0,900	11,7000
Summe biotopbezogene Werteinheiten						0,900	11,7000

(A) Ausgangszustand - Flächen vor dem Eingriff

[E] Endzustand - Flächen nach dem Eingriff

Quellen

[HTTP://WWW.UMWELT.SACHSEN.DE](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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl.“, Begründung zum 1. Entwurf vom 26.04.2021, Öko-plan Bauplanung GmbH, Plauen.

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)