

# Große Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl.

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

---

### § 10a BauGB

#### Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

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

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über

---

#### Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB

##### Planungsabsicht

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

Der bestehende Gartenbaubetrieb „Gärtnerei und Baumschule Tröltzsch“ gehört zu den für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen mittelständischen Unternehmen in der Stadt Oelsnitz / Vogtl., Durch das Unternehmen wird der Bedarf an Gartenbauprodukten in der Stadt sowie im Vogtlandkreis und den angrenzenden Nachbarregionen gedeckt.

Um die weitere Fortentwicklung und die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sowie die hohe Qualität der Produkte auch zukünftig zu sichern, ist am Betriebsstandort in Oelsnitz / Vogtl. die Erweiterung der Flächen gegenüberliegend am Görnitzer Weg vorgesehen. Dabei handelt es sich um die einzige in näherer Umgebung verfügbare und auch durch den Vorhabenträger erwerbbar Grundstücksfläche.

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.

Durch das Vorhaben wird eine bisher landwirtschaftlich und durch Wald geprägte bzw. zum Teil ungenutzte Fläche zu einer Mischgebiets- und Sondergebietsfläche umgenutzt. Die Fläche wird zu einer Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO sowie einer Sondergebietsfläche gem. § 10 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine ca. 1,17 ha (ca. 11.700 m<sup>2</sup>) große Fläche im Süden der Stadt Oelsnitz / Vogtl.

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

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

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Bürgerstellungnahme abgegeben. Von diesem Bürger wurden Einwände und Hinweise vorgebracht bzgl. Fortbestand des Verbindungsweges zwischen Görnitzer Weg und ehemaliger Wetzsteinbrauerei und Beheizung des Gewächshauses.

Die Hinweise wurden geprüft, zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Der Verbindungsweg zwischen Görnitzer Weg und ehemaliger Wetzsteinbrauerei bleibt bestehen. Dessen Fortbestand wird gesichert. Im Zuge der Änderung des Sächsischen Straßengesetzes wird dieser Weg der öffentlichen Widmung zugeführt und ins Bestandsverzeichnis der Stadt Oelsnitz/Vogtl. aufgenommen.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden beim Vorhaben beachtet. Um eine möglichst konfliktfreie Nutzung zu sichern, wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan konkrete Vorkehrungen zum Immissionsschutz einschließlich immissionsschutzrechtliche Festsetzungen verankert.

Darüber hinaus wird in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Teil B Text zusätzlich festgesetzt: Kohleheizungen sind nicht zulässig.

Die bzgl. Immissionsschutz einschlägigen Behörden wurden am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Stellungnahmen wurden keine unzulässigen Beeinträchtigungen benannt und keine Bedenken vorgetragen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte treten nicht auf.

### **Behördenbeteiligung**

#### **Raumordnung und Regionalplanung**

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Raumordnungskataster der Landesdirektion eingetragen

#### **Ableitung aus dem 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 konnte nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit vorstehendem Stand abgeleitet werden. Demnach wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die 2.

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 19.05.2021 durch die Stadt Oelsnitz / Vogtl. als erfüllende Gemeinde und am 30.06.2021 durch den Gemeinschaftsausschuss.

Der Feststellungsbeschluss durch die Stadt Oelsnitz/Vogtl. erfolgt am 02.11.2022 in der Stadtratssitzung.

#### Bauplanung

Es wurden keine Einwände und Bedenken vorgebracht. Es wurde auf die Klärung der Abstandsregeln des Sächsischen Bestattungsgesetzes mit dem Friedhofsträger sowie der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oelsnitz hingewiesen.

Der Träger der Friedhofsverwaltung und die zuständige Bauaufsichtsbehörde wurden als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es bestehen keine Bedenken. Durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oelsnitz wird die Befreiung von den Grenzabständen in Aussicht gestellt und die Genehmigungsfähigkeit bestätigt. Die Hinweise aus den einschlägigen Stellungnahmen der Fachbehörden sowie der Träger der Friedhofsverwaltung wurden beachtet.

#### Forstwirtschaft

Die Untere Forstbehörde stimmt dem vorgelegten Bebauungsplan zu.

Folgende Hinweise wurden berücksichtigt:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im ausgewiesenen Geltungsbereich Wald im Sinne des § 2 Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) mit einer anderen Nutzungsart überplant. Dies betrifft den gesamten westlichen Teil des Flurstücks 1424 der Gemarkung Oelsnitz. Die als Wald nach § 2 SächsWaldG von der Forstbehörde festgelegte Fläche ist ca. 9.900 m<sup>2</sup> groß.
- Soll für eine Waldfläche in einem Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so ist gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG die Einholung einer Waldumwandlungserklärung bei der unteren Forstbehörde notwendig. ⇒ Dieser Antrag wurde gestellt. Es gibt keine Gründe, die gegen eine Ausstellung der Umwandlungserklärung sprechen.
- Entsprechend § 8 Abs. 3 SächsWaldG werden zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer Waldumwandlung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt. Auf Grund des Zustandes der nicht ganz vollflächig geschlossenen, aus Sukzession entstandenen Fläche wird eine Ersatzfläche von 9.000 m<sup>2</sup> als ausreichender Ersatz gemäß den Forderungen aus dem § 8 Abs. 3 SächsWaldG angesehen.
- Für die Ersatzaufforstung wird eine Aufforstungsfläche in der notwendigen Größe von 9.000 m<sup>2</sup> angeboten. Diese Maßnahme wird seitens der Forstbehörde bestätigt

#### Naturschutz

Vom Vorhaben werden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (BNatSchG sowie SächsNatSchG) berührt. Der Geltungsbereich betrifft keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiete sowie keine Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete) oder andere Biotopflächen. Das Plangebiet liegt außerhalb von derartigen Schutzgebieten und auch nicht innerhalb des Naturparkes Erzgebirge / Vogtland. Vorhandene Biotopflächen liegen benachbart außerhalb des Geltungsbereiches. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Betroffenheit oder Beeinträchtigung dieser oder anderer geschützter Biotope im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht gegeben.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes erfolgte die naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Gemäß Flächenbilanzierung entsteht ein Defizit, was nicht innerhalb des Flurstücks 1424 der Gemarkung Oelsnitz ausgeglichen werden kann.

Zur Kompensation des Defizits aus den Eingriffen 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 m<sup>2</sup> 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.

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Zuordnungsfestsetzung aufgenommen und im Lageplan Ersatzmaßnahmen des Umweltberichtes mit einer Geltungsbereichsgrenze umgrenzt.

Seitens der zuständigen Behörden bestanden nur geringfügige naturschutzfachliche und rechtliche Bedenken, die durch entsprechende Ergänzungen ausgeräumt wurden:

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

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

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

#### Wasserwirtschaft / Wasserrecht / Trinkwasser

##### Trinkwasser

Zur Trinkwasserversorgung der umliegenden Bebauungen liegt im „Görnitzer Weg“ eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Zur Versorgung der geplanten Objekte müssen lediglich Hausanschlussleitungen hergestellt werden. Es sind Wasserversorgungsanlagen in ausreichender Kapazität vorhanden.

##### Entwässerung

Den in den Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Anhang Nr. 3: Erschließungsplan Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungsnachweis für Niederschlagswasser dargestellten und herausgearbeiteten Lösungen zur Entwässerung stimmt die Untere Wasserbehörde zu. Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.

### Schmutzwasser

Auf dem überplanten Grundstück anfallendes Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland im Görnitzer Weg einzuleiten. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Den Anschlusspunkt bildet die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt. Somit wird anfallendes Schmutzwasser der zentralen Kläranlage Oelsnitz/Vogtl. zugeführt.

### 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. 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.

Es sind einige unterirdische Versickerungsanlagen zur zielgerichteten Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen und damit das Einbringen von Niederschlagswasser über technische Versickerungsanlagen in den Untergrund auf dem eigenem Grundstück vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde mittels Sickertest und hydrogeologischem Gutachten zur Versickerung von Regenwasser der Umweltmanufaktur Georgi, Weststr. 13, Plauen vom 18.01.2022 nachgewiesen. Im Ergebnis wurde im natürlichen Untergrund ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 4,46 \times 10^{-5}$  m/s ermittelt. 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. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 werden diese Böden als versickerungsfähig angesehen.

Im Anhang Nr. 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Erschließungsplan Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungsnachweis für Niederschlagswasser erfolgte die Bemessung der Versickerungsanlagen. Des Weiteren wurden die Standorte für Versickerungsanlagen sowie Fassung und Zuleitung zu diesen Anlagen dargestellt.

Für die einzelnen Versickerungen des Oberflächenwassers wird jeweils eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers benötigt. Die konkreten und detaillierten Maßnahmen zu den Versickerungen des Oberflächenwassers werden im nachrangigen Verfahren im Zuge der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Benutzung des Grundwassers für die einzelnen Versickerungen beantragt.

### Immissionsschutz

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.

Die Abstimmungen bzgl. der besonders schutzbedürftigen Nutzung Friedhof sind erfolgt. Es wurden keine Einwände und Bedenken vorgebracht. Der Träger der Friedhofsverwaltung und die zuständige Bauaufsichtsbehörde wurden als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es bestehen keine Bedenken. Durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oelsnitz wird die Befreiung von den Grenzabständen in Aussicht gestellt und die Genehmigungsfähigkeit bestätigt. Die Hinweise aus den einschlägigen Stellungnahmen der Fachbehörden sowie der Träger der Friedhofsverwaltung wurden beachtet.

## 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 anlagengebundene 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 Schallleistung ( $L_{wA \text{ Im}}$ ) bis maximal 75 dB(A) begrenzt.
- Nachtbelieferungen per Lkw von 22.00 - 06.00 Uhr sind nicht zulässig.

Die bzgl. Immissionsschutz einschlägigen Behörden wurden am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Stellungnahmen wurden keine unzulässigen Beeinträchtigungen benannt und keine Bedenken vorgetragen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte treten nicht auf.

## Verkehr

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.

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.

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.

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.

Seitens der zuständigen zuständigen Straßenverkehrsbehörden wurden keine Einwände oder Bedenken vorgebracht.

### Planungsalternativen

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

Die bestehende Betriebsfläche ist eng umgrenzt. Sie grenzt an folgende Flächen an:

- im Westen unmittelbar an den Hauptfriedhof,
- im Süden unmittelbar an den Hauptfriedhof,
- im Osten an das in den 1990'er Jahren erschlossene Wohngebiet „Ährenfeld“ der Stadt Oelsnitz / Vogtl.,
- im Norden an den Görnitzer Weg. Das Wohnhaus Görnitzer Weg 10 ist Wohngebäude der Familie Matthias Tröltzsch, welches schon seit langer Zeit mangels alternativer Möglichkeiten auch als Bürogebäude für den Gartenbaubetrieb genutzt wird.

Die gartenbauliche Erzeugung erfolgt auf eng begrenztem Raum. Alle Erweiterungs- und Optimierungsmöglichkeiten im Bereich der Bestandsflächen wurden inzwischen ausgeschöpft. Selbst das Wohngebäude der Familie Matthias Tröltzsch wurde bereits teilweise mit in die betriebliche Nutzung als Bürogebäude für den Gartenbaubetrieb mit einbezogen.

Die Produktionsabläufe sind erheblich erschwert und die elementare Voraussetzung für die gärtnerische Arbeit, eine ausreichende Flächenverfügbarkeit, ist nicht mehr gegeben. Darüber hinaus sind Ausstellungs- und Verkaufsflächen extrem beengt und nicht mehr zeitgemäß.

An der Betriebsfläche selbst bestehen demnach keinerlei Erweiterungsflächen.

Um die weitere Fortentwicklung und die dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens sowie die hohe Qualität der Produkte auch zukünftig zu sichern, ist am Betriebsstandort in Oelsnitz / Vogtl. die Erweiterung der Flächen gegenüberliegend am Görnitzer Weg vorgesehen. Dabei handelt es sich um die einzigste in näherer Umgebung verfügbare und auch durch den Vorhabenträger erwerbbar Grundstücksfläche.

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

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



Oberbürgermeister



Siegel

Oelsnitz/Vogtl., den 01.12.2022