

Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Falkenstein/Vogtl. „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“

Entwurf Stand 21. Juni 2022

Land : Freistaat Sachsen
Regierungsbezirk : Chemnitz
Landkreis: Vogtlandkreis
Gemeinde : Stadt Falkenstein

Inhalt des Vorentwurfes des Bebauungsplanes

1. Teil A Planzeichnung M 1: 1500
2. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
3. Anlagen zur Begründung

Planzeichnung zur Regenwasserbewirtschaftung
M 1 : 1000
Planzeichnungen zum Umweltbericht
- Karte 1 Bestand und Planung M 1 : 5000
- Karte 2 Maßnahmen im B-Plangebiet M 1 : 2000

Bearbeitung:

Vorentwurf der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Einführung	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes	
1.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2.1	Planungsanlass und -erfordernis	
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Topographie, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit	6
2.2	Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes	6
2.3	Nutzungsstruktur in der Umgebung	6
2.4	Vorhandene Verkehrsstruktur	7
2.5	Vorhandene Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	7
2.6	Natur, Landschaft und Umwelt	8
2.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
2.8	Altlasten	8
3.	Planungsbindungen, Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1	Planungsgrundlagen	8
3.2	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	8
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Landschaftsplanung	9
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	9
3.6	Fachplanungen	9

4.	Planungskonzept, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5.	Planungsinhalt	10
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
5.3	Gemeinbedarfsflächen	12
5.4	Grünflächen	12
5.5	Pflanzbindungen, Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.6	Ausgleichsmaßnahmen	13
5.7	Gestaltungsregeln	13
5.8	Kennzeichnungen	13
5.9	nachrichtliche Übernahmen	13
5.10	Hinweise	13
6.	Umweltbericht	14
	Siehe gesonderte Anlage	
7.	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	14
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	14
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	14
7.3.1	Äußere Verkehrserschließung	
7.3.2	Innere Verkehrserschließung	
7.4	Ver- und Entsorgung	15
7.4.1	Abwasserentsorgung und Regenwasserbewirtschaftung	

7.4.2	Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung	
7.4.3	Elektroenergieversorgung	
7.4.4	Fernmelde- und Informationsnetze	
7.4.5	Gasversorgung	
7.4.6	Sonstige Energieversorgung	
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt	18
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	18
7.7	Flächenbilanzen, Kosten und Finanzierung	18
7.7.1	Flächenbilanzen	
7.7.2	Kosten und Finanzierung	
8.	Verfahren	19
9.	Rechtsgrundlagen	19

Anlagen:

- Umweltbericht
- Planzeichnungen zum Umweltbericht
 - Karte 1 Bestand und Planung
 - Karte 2 Maßnahmen im B-Plangebiet

1. Einführung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung zum Bebauungsplan

1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ soll um ein nördlich angrenzendes Gebiet erweitert werden.

Das Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes liegt zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Oberlauterbach sowie anteilig in der Gemarkung Dorfstadt der Stadt Falkenstein/Vogtl. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes schließt sich das Umspannwerk der envia-M und die Streusiedlung Polnischer Michel an. Im Süden wird das Plangebiet unmittelbar vom benachbarten Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz begrenzt. Im Westen bildet der Wald Richtung Oberlauterbach die Grenze. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Radweg Oelsnitz-Falkenstein/Vogtl. Das Erweiterungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10,0 ha.

1.1.2 Geltungsbereich der Änderung zum Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ soll um das nördlich angrenzende Plangebiet, welches die Flurstücke der Gemarkung Oberlauterbach: 265/1, 265/4 sowie teilweise 265/7 und der Gemarkung Dorfstadt: 1018/6, 1018/7, 1018/13, 1025 umfasst, erweitert werden. Diese Flächen werden im Folgenden als Erweiterungsgebiet bezeichnet.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das neue Erweiterungsgebiet sowie auf die geringfügigen Änderungen im Geltungsbereich des bisherigen genehmigten Bebauungsplans.

Die Änderungen im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ durch die Erweiterung betreffen nur den Bereich des Trieber Weges. Zum einen wird der Trieber Weg einschl. der vorhandenen Straßenbegleitgrüns im mittleren Bereich zurückgebaut, um die neue Gewerbefläche GE 1 des Erweiterungsbereiches direkt an die vorhandene Industriefläche GI 2 anzuschließen. Des Weiteren wird der Trieber Weg im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens 2 auf 6,50 m verbreitert, um eine Zufahrt zur neuen Gewerbefläche GE 1 des Erweiterungsbereiches zu ermöglichen. Die Zufahrt zur neuen Gewerbefläche GE 2 erfolgt vom vorhandenen Wendeplatz aus. Die Änderungen im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ betreffen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Dorfstadt:
1019/1, sowie teilweise 1023/5 und 1023/6.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

1.2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Flächen des rechtskräftigen Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz sind zu 60 % bebaut und die restliche für die Bebauung zur Verfügung stehende Fläche von 40 % wurde ebenfalls bereits an Investoren mit konkreten Vorhaben veräußert. Damit

ist dieses Gebiet ausgelastet und es besteht Handlungsbedarf für die städtebauliche Entwicklung des nördlich liegenden Erweiterungsgebietes.

Die Planänderung soll die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von weiterem Gewerbe schaffen.

Die Herstellung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen sichert zudem das von der Wirtschaft sowie Politik geforderte schnelle Handeln bei Ansiedlungen, bei Erweiterungen sowie Umstrukturierungen von Industrie und Gewerbe. Insbesondere für die gesamte Region und den Mittelzentralen Städteverbund ist ein solcher Standort äußerst wichtig für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik.

2. Ausgangssituation

2.1 Topographie, Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit

Das Erweiterungsgebiet liegt am Rande der breiten Talauflage der Treba hin zum Einzugsgebiet des Lauterbaches. Bei Geländehöhen zwischen ca. 567 m ü. DHHN im Süden und ca. 547 m ü. DHHN im Norden ist eine leicht bewegte Geländemorphologie charakteristisch. Die vorhandene Geländeneigung beträgt 2 bis 5 %. Im Westen grenzt das Waldgebiet Richtung Oberlauterbach mit Geländeneigung Richtung Oberlauterbach an, im Norden schließt sich die ehemalige Bahntrasse Oelsnitz-Falkenstein, jetzt Radweg Oelsnitz - Falkenstein an.

Regionalgeologisch gesehen liegt das Plangebiet am Rande der Kontaktzone zum Granitbereich Bergen-Lauterbach. Verschiedene Tonschieferbildungen sowie Gesteinsbildungen des im Oberdevon einsetzenden intensiven Vulkanismus bilden den Festgesteinsuntergrund.

2.2 Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes

Der gesamte Bereich des Erweiterungsgebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Neben dem natürlich gegebenen Geländere Relief sind an den Rändern des Plangebietes anthropogene Veränderungen der ehemals natürlich vorhandenen Geländeoberfläche gegeben. Hierzu zählen insbesondere die ehemalige Eisenbahnlinie Oelsnitz-Falkenstein (jetzt Vogtlandradweg Falkenstein-Oelsnitz) mit Nebenanschluss, die vorhandenen Straßen und Wirtschaftswege (Triebber Weg, Straße Am Datacenter-Park), das Plangebiet des rechtskräftigen Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz sowie die Bebauung beim Umspannwerk und dem Polnischen Michel.

2.3 Nutzungsstruktur in der Umgebung

An der Grenze des Erweiterungsgebietes befindet sich im Osten die Siedlung Polnischer Michel mit dem Umspannwerk der envia-M, im Süden befindet sich das Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz. Im Westen schließt sich das Waldgebiet Richtung Oberlauterbach an und im Norden die ehemalige Bahntrasse Oelsnitz-Falkenstein, jetzt Radweg Oelsnitz - Falkenstein und weiterführend Wald- und Ackerbereiche.

2.4 Vorhandene Verkehrsstruktur

Das Erweiterungsgebiet befindet sich unmittelbar an dem Wendeplatz der Erschließungsstraße Am Datacenter-Park für das Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz. Diese Erschließungsstraße hat eine Länge von ca. 500 m und eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 169. Die Anbindung des Erweiterungsgebietes wird über diesen Wendeplatz der Straße Am Datacenter-Park sowie den Ausbau des Trieber Weges auf ca. 80 m Länge realisiert. Damit ist über die B 169 ein Anschluss an die Autobahn A 72 AS Plauen-Süd, Entfernung ca. 12 km sowie an den Göltzschtalraum mit der neuen Umgehungsstraße der B 169, Entfernung ca. 1 km (Göltzschtalumgehung) vorhanden.

Der Trieber Weg wird im Bereich der Parzelle GI 2 zurückgebaut. Der Wirtschaftsweg am Waldrand zwischen Trieber Weg und Radweg Oelsnitz-Falkenstein wird neu über den öffentlich zu widmenden Trieber Weg bis zur K 7813 angebunden.

2.5 Vorhandene Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Für die notwendige Infrastruktur des Erweiterungsgebietes werden im Wesentlichen die vorhandenen Versorgungsmedien des Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz genutzt. Die Ausnahme bildet die Regenwasserbewirtschaftung. Die folgenden Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:

Der Anschlusspunkt für das anfallende Schmutzwasser liegt im Trieber Weg an dem vorhandenen Schmutzwasserkanal, der das Abwasser zur Kläranlage Siebenhitz weiterleitet.

Auf Grund der neuen gesetzlichen Vorschriften zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen von bebauten Gebieten ist zu sichern, dass sich bei der Wasserhaushaltbilanz sich keine wesentliche Verschlechterung beim geplanten bebauten Zustand gegenüber dem vorhandenen unbebauten Zustand ergibt. Dies wurde durch eine gesonderte Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung vom November 2021 untersucht. Das Ergebnis ist, dass bei einer bebauten Fläche von 60 % und einer Ausgleichsfläche bzw. Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung von 40 % sowie einer möglichen anteiligen dezentralen Versickerung die Wasserhaushaltbilanz fast ausgeglichen ist. Die prozentualen Angaben beziehen sich auf die gesamte Erweiterungsfläche von 10 ha.

Die Regenwasserbewirtschaftung des Erweiterungsgebietes erfolgt über ein gesondertes Regenwassernetz und eine entsprechende Regenrückhaltung.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes für sanitäre Zwecke ist aus dem vorhandenen öffentlichen Netz möglich. Im Bereich des Trieber Weges/Straße Am Datacenterpark ist eine Trinkwasserleitung DN 100 vorhanden.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist aus dem Umspannwerk der envia M am Trieber Weg möglich.

Ein Gasanschluss ist vom Anschlusspunkt B 169 Siebenhitz, ca. 700 m vom Plangebiet entfernt, aus dem vorhandenen Netz möglich. Dazu muss bei Bedarf eine neue Gasleitung verlegt werden.

Die Löschwasserversorgung für das Erweiterungsgebiet wird im Punkt 7.4.2 ausführlich beschrieben.

2.6 Natur, Landschaft und Umwelt

Im Erweiterungsgebiet befindet sich ausschließlich intensiv genutzte Ackerfläche. Westlich des Plangebietes schließt sich mit dem vorhandenen Waldgebiet der Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“ an.

Die für den Teilrückbau des Trieber Weges notwendigen Fällungen von Bäumen werden im Umweltbericht bzw. im Grünordnungsplan in der Bilanz berücksichtigt und ausgeglichen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Bahnlinie Oelsnitz-Falkenstein, jetzt als Radweg umgebaut und ein dazwischenliegender Streifen mit Laubbaumbestand.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich mit dem Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz, dem Umspannwerk der envia-M und der Siedlung „Polnischer Michel“ bebaute Bereiche.

2.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die wesentlichen Flächen des Erweiterungsgebietes befinden sich im Eigentum des Vogtlandkreises, ein kleiner Teil befindet sich im Privateigentum.

2.8 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bezüglich der Kampfmittelbelastung gibt es nach der Stellungnahme vom 09.07.2020 des Landratsamtes Vogtlandkreis keine konkreten Hinweise auf zu erwartende Kampfmittelfunde.

3. Planungsbindungen, Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Planungsgrundlagen

Das Erweiterungsgebiet wurde in der bautechnischen Entwicklungskonzeption der Stadt Falkenstein aus dem Jahre 2003 in Bezug auf Eignung für ein Industrie- und Gewerbegebiet positiv untersucht.

Das Erweiterungsgebiet liegt außerhalb der Naturparkgrenze „Erzgebirge-Vogtland“.

3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Das Erweiterungsgebiet ist im derzeit noch gültigen Regionalplan Südwestsachsen als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe vorgesehen. Dazu liegt ein Abwägungsbeschluss des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 08. Oktober 2019 vor, der den Wegfall als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe beschließt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Standort für die Erweiterungsfläche der Änderung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ ist im Entwurf der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes

„Göltzschtal“ vom Stand 09/2020 als Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandortes Falkenstein-Siebenhitz festgelegt. Für diesen Planentwurf ist die Beschlussfassung erfolgt, die Genehmigung wird zurzeit eingeholt.

3.4 Landschaftsplanung

Siehe Punkt 6 Umweltbericht

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Für die Streusiedlung Polnischer Michel liegt eine Außenbereichssatzung der Stadt Falkenstein vor.

3.6 Fachplanungen

Im Zuge der Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ wurden bzw. werden folgende Fachplanungen erstellt:

- Vorentwurf zum Grünordnungsplan zur Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“, erstellt vom Büro für Landschaftsplanung Pro Dresden vom Juni 2022
- Schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU aus Plauen vom 25.09.2020
- Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung des Gewerbegebietes Falkenstein Siebenhitz Nord der Ingenieurgesellschaft Projekta Auerbach mbH vom November 2021

4. **Planungskonzept, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Es ist die Erweiterung des vorhandenen und rechtskräftigen „Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz“ geplant.
- In der 25. Sitzung der Verbandsversammlung am 8. Oktober 2019/Beschluss Nr.: 09/2019 erfolgte die Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken der Beteiligten im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz mit Umweltbericht gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) nach den bis zum 28. November 2017 geltenden Fassungen zu dem Fachkapitel 1.4 Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen/ Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe; danach wird der Standort „Siebenhitz“ nicht mehr als Regionaler Vorsorgestandort festgelegt. Dies ist im Planentwurf 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Januar 2019 so berücksichtigt.

- Auf Grund der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens vom 25.09.2020 ist bezüglich der Art der Bebauung nur ein Gewerbegebiet (GE1 und GE 2) möglich, weil durch die Vorbelastung durch das bestehende Industriegebiet und das vorhandene Umspannwerk sowie die Berücksichtigung des Lärmschutzes für die vorhandene Wohnsiedlung nur weitere Ansiedelungen mit einem zulässigen Lärmemissionskontingent zulässig sind, die dem eines Gewerbegebietes entsprechen.

- Auf Grund der neuen gesetzlichen Vorschriften zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen von bebauten Gebieten ist zu sichern, dass sich bei der Wasserhaushaltbilanz sich keine wesentliche Verschlechterung beim geplanten bebauten Zustand gegenüber dem vorhandenen unbebauten Zustand ergibt. Dies wurde durch die Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung vom November 2021 untersucht. Das Ergebnis ist, dass in Bezug auf die gesamte Erweiterungsfläche bei einer bebauten Fläche von 60 %, einer Ausgleichsfläche bzw. Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung von 40 % sowie einer möglichen anteiligen dezentralen Versickerung die Wasserhaushaltbilanz fast ausgeglichen ist.

Aus diesen drei wesentlichen Gründen ist im Erweiterungsgebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord als Art der baulichen Nutzung nur ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und kein Industriegebiet möglich. Die Grundflächenzahl von 0,6 bezieht sich auf die gesamte Erweiterungsfläche von 10,0 ha.

Weitere Ziele sind:

- Einbeziehung des Bebauungsplangebietes in die vorhandene Erschließungsstruktur des Gebietes
- Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Gewerbe in Übereinstimmung mit Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung.
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen für die Bevölkerung des Städteverbundes sowie Schaffung von Synergieeffekten für die einheimische Wirtschaft.
- Eine wirtschaftliche Stärkung des Mittelzentralen Städteverbundes durch Gewerbeansiedlungen am Standort Industriegebiet „Falkenstein-Siebenhitz“
- Die Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird durch die vorhandene Infrastruktur des vorhandenen „Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz“ mit nur einem geringen Erschließungsaufwand möglich.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung zum Bebauungsplan Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz kann parallel zum Entwurf der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Stand 09/2020 entwickelt werden (nach BauGB § 8 Abs. 3).

Die Planungsabsichten der 2. Änderung des Planentwurfes des Flächennutzungsplanes decken sich mit den Zielen der Änderung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“.

5. Planungsinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes der Änderung des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgelegt. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Größe sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Einrichtungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind des weiteren Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur im direkten Zusammenhang mit dem anzusiedelnden Gewerbe zulässig.

Eine gewerbliche Tierhaltung sowie die Errichtung von Stallungen bzw. Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung werden ausgeschlossen.

Grundsätzlich wird die Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie durch Windkraftanlagen sowie Logistikunternehmen ausgeschlossen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 14 BauNVO als Nebenanlagen ist zulässig.

Die Gewerbefläche wird auf Grund der unterschiedlichen zulässigen Lärmemissionskontingente in zwei Teilgebiete GE 1 sowie GE 2 unterteilt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Werte für die einzelnen Teilflächen. Die ist für die Teilflächen GE 1 und GE 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die Beschränkung der GRZ auf 0,6 hat die Ursache in der Problematik der Regenwasserbewirtschaftung sowie des umweltrechtlichen Ausgleichs und Ersatzes und berücksichtigt die Einschränkung des Versiegelungsgrades, um das anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück über Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Grundflächenzahl von 0,6 bezieht sich auf die gesamte Fläche des Erweiterungsgebietes von 10 ha.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind jedoch nach sächsischer Bauordnung einzuhalten. Bei Hallenlängen über 50 m ist gestalterisch alle 50 m eine Zäsur des Baukörpers oder eine optische Zäsur durch die Gestaltung der Fassade in Material und oder Farbe zu auszuführen.

Durch die Baugrenzen werden die Baufelder großzügig ausgelegt. Die Festsetzung von Baulinien aus städtebaulichen Gründen ist nicht erforderlich. Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass sie die Abstände der geplanten Bebauung zum Wald (> 30 m) sowie zu den vorhandenen Leitungen und Kabel (jeweilige Schutzstreifen) berücksichtigen.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Motorisierter Individualverkehr, Wirtschaftsverkehr

Das Erweiterungsgebiet hat über die vorhandene Erschließungsstraße des Industrie- und Gewerbegebietes Falkenstein-Siebenhitz „Straße Am Datacenter-Park“ eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 169. Die Anbindung der Gewerbefläche

GE 1 erfolgt durch den Ausbau des Trieber Weges auf eine Breite von 6,50 m zuzüglich Gehweg vom vorhandenen Wendepunkt der Erschließungsstraße aus bis zum Ende des vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Das Gebiet GE 2 wird direkt vom vorhandenen Wendepunkt aus angebunden.

Der vorhandene Trieber Weg wird im Bereich der Parzelle GI 2 zurückgebaut, um eine durchgängige Bebauung von GI 2 zu GE 1 zu ermöglichen.

Dafür wird der Trieber Weg von der K 7813 bis zu den Wirtschaftswegen auf der Westseite des Plangebietes öffentlich gewidmet, um eine Zufahrt zu diesen zu von der K 7813 aus garantieren.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl von Stellflächen ist auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Im gesamten Plangebiet sind die Parkflächen oberirdisch anzuordnen. Die Ausweisung von öffentlichen Stellflächen ist im Gebiet nicht vorgesehen.

Fuß- und Radwegsystem

Für den Radfahrer ist das Gewerbegebiet von Falkenstein aus über die B 169 oder den Trieber Weg aus erreichbar. Für den Fußgänger ist das Gewerbegebiet über den Trieber Weg bzw. den Siebenhitzer Weg und die Verbindung zur B 169 erschlossen.

Vorhandene Wirtschafts- und Feldwege

Die Sicherung der Zugängigkeit von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über Vereinbarungen bzw. Verträge zwischen Eigentümer/Baulastträger der Wege und den Grundstückseigentümern.

Sonstige Fahrrechte sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind folgende Leitungsrechte zu beachten bzw. notwendig:

- vorhandene Leitungsrechte Trinkwasserleitung und Stromkabel an der Nordostgrenze
- vorhandenes Datenkabel im Wirtschaftsweg an der Westgrenze
- vorhandenes Stromkabel auf Flurstück Nr. 1018/7

5.3 Gemeinbedarfsflächen

Im Bereich des auszubauenden Trieber Weges werden Flächen für die Ver- und Entsorgung freigehalten. Dies betrifft einen Standort für einen Löschwasserbehälter sowie für eine Trafostation und eine Gasreglerstation.

5.4 Grünflächen

Im Erweiterungsgebiet werden an den Randbereichen sowie bei den Flächen der Versickerung und Regenrückhaltung sowie im Anbauverbotsstreifen zum Waldrand Ausgleichs- und Grünflächen vorgesehen.

5.5 Pflanzbindungen, Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan erstellt, der als Fachplan zum einen die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, zum anderen auch die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes beinhaltet.

Die im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen des Grünordnungsplanes werden durch Planzeichen und grünordnerische Festsetzungen fixiert.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan erstellt, der als Fachplan zum einen die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, zum anderen auch die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes beinhaltet.

Die im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen des Grünordnungsplanes werden durch Planzeichen und grünordnerische Festsetzungen fixiert.

5.7 Gestaltungsregelungen der baulichen Anlagen

Bezüglich der gestalterischen Ausbildung der Baukörper werden in den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Rahmenbedingungen vorgegeben, die den Eingriff in den Landschaftsraum mildern. Dies betrifft im Wesentlichen die Größe der Baukörper, die Dachneigung, die Fassadengestaltung, die Werbeanlagen und die Einfriedungen.

Entsprechend der Nutzung für ein Gewerbegebiet werden Baukörper > 50 m sowie Dachneigungen bis 25 Grad zugelassen.

5.8 Kennzeichnungen (z.B. Bodenverunreinigungen)

entfällt

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wurde der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Polnischer Michel“ der Stadt Falkenstein sowie die öffentliche Widmung des Trieber Weges zur K 7813 übernommen.

5.10 Hinweise

Als Hinweise sind folgende Punkte aufgenommen:

1. Die dargestellten Grundstücksgrenzen stellen den aktuellen Stand vom Juni 2022 dar. Nach der Parzellierung der Gewerbeflächen erfolgt eine neue Grundstücksaufteilung.

6. Umweltbericht

siehe gesonderte Anlage

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die vorliegende Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ stellt eine Erweiterung eines bestehenden Industriegebietes um ca. 10 ha Gewerbefläche dar. Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht (siehe Punkt 6 der Begründung als gesonderte Anlage) dargestellt.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Konkrete Einrichtungen werden nicht geplant, es werden nur Flächen für mögliche Anlagen freigehalten.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die direkte Anbindung an eine Bundesstraße ist eine gute Verkehrsanbindung vorhanden.

7.3.1. Äußere Verkehrserschließung

Straßenseitige Erschließung:

Das Erweiterungsgebiet liegt direkt neben dem Industrie- und Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz und hat damit über die Straße Am Data-Centerpark eine direkte Anbindung an der B 169, welche die überregionalen Verbindungen sowie den regionalen Verkehr von der Stadt Falkenstein zur Anschlussstelle Plauen –Süd der A 72 und in Richtung Göltzschtal führt.

Der Rückbau eines Teiles des Trieber Weges wird durch die öffentliche Widmung des Trieber Weges bis zur K 7813 ausgeglichen.

7.3.2. Innere Verkehrserschließung:

Für die innere Erschließung ist der Ausbau des Trieber Weges auf ca. 80 m Länge geplant. Der Ausbau erfolgt als Gewerbestraße für Gewerbegebiete mit dem folgenden Querschnitt:

Vorh. Trieber Weg ca. 4 m Gesamtbreite

Geplant.

2 x Bankett 0,50 m	1,00 m
2x3,25 m Fahrbahn	6,50 m
<u>1x2,00 m Gehweg</u>	<u>2,00 m</u>
Gesamtbreite	9,50 m

Da die Gewerbestraße nur 80 m lang ist und nur eine Parzelle erschließt, ist kein Wendeplatz geplant.

Die Gewerbestraße erhält eine öffentliche Beleuchtungsanlage.

Im Bereich der Gewerbeparzellen wird der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken untergebracht.

7.4. Ver- und Entsorgung

7.4.1 Abwasserentsorgung und Regenwasserbewirtschaftung:

Das gesamte Gebiet entwässert im Trennsystem. Die Planung und Realisierung der Regenwasserbewirtschaftung für das Erweiterungsgebiet erfolgt über ein separates Wasserrechtsverfahren, das zum einen die Einleitgenehmigung von nicht verunreinigtem Regenwasser in das Grundwasser (Versickerung) und zum anderen die Genehmigung zum Bau und Betrieb der Kanäle und Versickerungsanlagen/Regenrückhaltebecken beinhaltet. Die grundsätzliche Entwässerungsplanung sowie die technischen Details für Kanäle und Regenrückhaltebecken einschl. der Berücksichtigung der Belange der Arbeitssicherheit werden in einem separaten rechtlich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren geregelt.

7.4.1.1 Schmutzwasser

Für die Ableitung des im Erweiterungsgebiet anfallenden Schmutzwassers ist der Anschluss an den vorhandenen Schmutzwassersammler des ZWAV, der Richtung Kläranlage Neustadt verläuft, bei Schacht Nr. 1313S00183 geplant. Die Verlegung des neuen Anschlusskanals erfolgt durch die Parzelle GE 2 mittels Leitungsrecht bis zur Parzelle GE 1.

Im Zuge der Planung des Industriegebietes Falkenstein – Siebenhitz war in der Kläranlage Neustadt noch eine freie Kapazität für ca. 300 EWG (Einwohnergleichwerte) vorhanden. Dies ist nach der Stellungnahme des ZWAV vom 19.06.2020 auch weiterhin so.

Im vorhandenen Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz sind z. Zt. ca. 180 Beschäftigte (AK im Schichtbetrieb) vorhanden. Bei voller Auslastung mit der noch nicht bebauten Parzelle werden ca. 250 AK erreicht. Dies entspricht ca. 125 EWG (0,5 EWG = 1 AK bei 150 l/EW x d bzw. 75 l/AK x d). Zusätzlich kommt der Anschluss von ca. 16 EWG in der Siedlung Trieber/Siebenhitzer Weg dazu. Das bedeutet eine Summe von ca. 150 EWG.

Damit ist für das neue Gewerbegebiet Falkenstein – Siebenhitz Nord noch eine Reserve von ca. 150 EWG, also ca. 300 AK vorhanden.

Abwasseranfall für das Gewerbegebiet Falkenstein-Siebenhitz Nord:

Sanitäres Abwasser:

neu 5 bzw. 9 ha Gewerbefläche a ca. 0,5 l/s x ha)

Gesamtsumme ca. 2,5 l/s bzw. 4,5 l/s

7.4.1.2 Regenwasserbewirtschaftung/Regenwasserableitung/ Regenwassernutzung

Die Gebietsentwässerung hat den Grundsätzen des Regelwerkes DWA-A/M 102, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, zu entsprechen. Des Weiteren soll auch das Merkblatt DWA-M 10-4 angewendet werden. Dies bedeutet, dass sich die Wasserhaushaltbilanz des Erweiterungsgebietes gegenüber dem unbebauten Zustand nicht wesentlich verschlechtern darf.

Zur Erreichung dieser Ziele wurde im Auftrag der Stadt Falkenstein eine gesonderte Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung für das Erweiterungsgebiet erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Danach sind folgende Maßnahmen geplant:

- Um auf dem Erweiterungsgebiet ausreichende Flächen zu Versickerung, Retention und Verdunstung zu erhalten, wird bezogen auf die gesamte Erweiterungsfläche nur eine Grundflächenzahl von 0,6 geplant.
- Die unbelasteten Regenwasserabflüsse der Dachflächen werden gesammelt und über unterirdische Rigolenanlagen zurückgehalten und teilweise versickert. Der gesamte Drosselabfluss in Richtung des Lauterbachs liegt bei 8 l/s. Der Notüberlauf fließt breitflächig in die nördlich angrenzende Waldfläche.
- Die Hauptfahrflächen werden offen über die belebte Bodenzone und Versickerungstreifen entwässert.
- Bei Fahrflächen mit entsprechender Intensität, die nicht breitflächig entwässert werden können, muss eine Regenwasserbehandlung vorgesehen werden.

7.4.2 Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung:

Trinkwasserversorgung:

Im Zuge der Erschließung für das Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz wurde eine neue Trinkwasserleitung DN 100 verlegt.

Die Erschließung des Erweiterungsgebietes kann von dieser vorhandenen Trinkwasserleitung aus oder über die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100/80 vom Anschlusspunkt Knotenpunkt im vorhandenen Wendeplatz in den zu verbreiternden Trieber Weg bis zur Parzelle GE 1 erfolgen.

Aus dem vorhandenen Netz können zurzeit ca. 10 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Der TW-Bedarf wird als Überschlagswert nur für den allgemeinen sanitären Bedarf ermittelt, ohne Berücksichtigung von technologischem Bedarf (da hier keine hinreichend genauen Kenntnisse vorhanden sind).

Bei einem Ansatz von 150 l/Tag und ca. 80 AK ist ein Stundenbedarf von ca. 3 m³/h vorhanden.

Damit ist eine Erstversorgung aus dem vorhandenen Netz gewährleistet.

Löschwasserversorgung:

Grundlagen für den Löschwasserbedarf:

Größe des Gewerbegebietes:

Erweiterungsgebiet 0,6 von 10 ha: ca. 6,00 ha

Der allgemeine Löschwasserbedarf im Gewerbegebiet beträgt für die Dauer von 2 Stunden 192 m³/h.

Für eine Absicherung über das Hydrantennetz der Trinkwasserleitung bedeutet dies die Bereitstellung von 53,3 l/s, diese Menge steht hier nicht zur Verfügung.

Bei der Absicherung über Behälter oder Teich sind mindestens 400 m³ vorzuhalten. Dazu wird ein Standort für einen unterirdischen Löschwasserbehälter am Trieber Weg ausgewiesen.

Über den Grundschutz hinausgehender objektbezogener Löschwasserbedarf ist im Zuge der Planung dieser Objekte abzusichern.

Bedingungen aus dem Trinkwassernetz:

Nach den Angaben des ZWAV ist am Standort das vorhandene Trinkwassernetz nicht für den Brandfall nach W 405 (26,7 l/s) ausgelegt. Als anteilige Löschwassermenge kann 24 m³/h für 2 h zur Verfügung gestellt werden. Die sind ca. 6,7 l/s. Im Zuge der inneren Erschließung wurde in der mittig liegenden Erschließungsstraße eine Trinkwasserleitung DN 80/100 mit zwei Hydranten neu verlegt.

Absicherung über Löschwasserteiche/Löschwasserbehälter:

Die vorhandenen Löschwasserteiche (Absetzbecken der RRB 1 und RRB2 des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes) reichen bezüglich der max. Entfernung von max. 300 m für das Erweiterungsgebiet nicht aus. Deshalb wird ein neuer Löschwasserbehälter mit 400 m³ Inhalt erforderlich.

7.4.3. Elektroenergieversorgung:

Neben dem Plangebiet befinden sich Anlagen des 30-, 10- und 1 KV- Netzes der envia-M.

Mittel- und Niederspannungsversorgung:

Am Trieber Weg nördlich der geplanten Parzellen befindet sich das Umspannwerk der envia M.

Die Erschließung bis zu einer entsprechenden Leistungsgröße erfolgt über das vorhandene Umspannwerk der envia M in Falkenstein-Siebenhitz.

Die Trassierung von geplanten Mittel- und Niederspannungsverkabelungen ist im öffentlichen Bauraum im Leitungstreifen sowie durch die Verlegung von Schutzrohren möglich, ebenso wie die Bereitstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, wie z.B. Trafostationen.

7.4.4. Fernmelde- und Informationsnetze

Im Zuge der Planung wurden aus Richtung Falkenstein und Oberlauterbach zwei unabhängige Datenfernkabel (Glasfaserkabel) bis an das Industriegebiet verlegt. Die vorhandene Trasse im Trieber Weg muss umverlegt werden.

Die Trassierung von geplanten Leitungen ist generell im öffentlichen Bauraum möglich, ebenso wie die Bereitstellung von Flächen für Versorgungsanlagen.

7.4.5. Gasversorgung

Im direkten Planbereich sind keine Hochdruck- und Mitteldruckgasleitungen vorhanden. Ein Gasanschluss wurde bisher nicht realisiert, ist aber vom Anschlusspunkt im Bereich Gewerbegebiet Siebenhitz an der B169 möglich (vorhandene Mitteldruckgasleitung DN 150). Die Länge der Anschlussleitung beträgt ca. 700m bis an den Rand des Plangebietes.

Die Trassierung von geplanten Leitungen ist im öffentlichen Bauraum möglich, ebenso wie die Bereitstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, wie z.B. Druckregler.

7.4.6. Sonstige Energieversorgung

Mit der Errichtung einer Nahwärmeleitung besteht die Möglichkeit, die Abwärme des am Plangebiet angrenzenden Rechenzentrums zu nutzen. Insbesondere Objekte, die für die Sicherstellung der thermischen Behaglichkeit, Flächenheizsysteme mit einer niedrigen Vorlauftemperatur verwenden, erfüllen die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes damit zu 100 %.

7.5. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Auswirkungen der Planung in Bezug auf Natur, Landschaft und Umwelt werden ausführlich im Punkt 6, Anlage Umweltbericht, erläutert.

7.6. Bodenordnende Maßnahmen

Die geplante Baumaßnahme ist so zu planen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen weitestgehend vermieden bzw. auf das notwendige Maß beschränkt werden. Bauplätze sollen auf Flächen errichtet werden, die ohnehin versiegelt werden. Durch den baubetrieb verursachte Bodenbelastungen sind nach Abschluss der Arbeiten wieder zu beseitigen.

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

7.7. Flächenbilanzen, Kosten und Finanzierung

7.7.1. Flächenbilanzen

Für den Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes im Zuge der Änderung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes	<u>10,00 ha</u>
Baufläche	ca. 6,00 ha
Erschließungsstraßen, Wirtschaftswege	ca. 0,08 ha
Fläche für Regenrückhaltung/Versickerung	ca. 1,50 ha
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich Incl. Fläche für Regenrückhaltung/Versickerung	ca. 4,00 ha

7.7.2. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Erweiterungsgebietes ist ein Gesamtvolumen von ca. 3,0 Mio. Euro zu investieren.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. beschließt in öffentlicher Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans der Stadt Falkenstein/Vogtl. „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 11.07.2021 bis zum 13.08.2022 in der Stadtverwaltung Falkenstein/Vogtl.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.06.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - PlanZV 90, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016, zuletzt geändert am 01.06.2022
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i.d.F. vom 06.06.2013, zuletzt geändert am 18.08.2021 bzw. 01.03.2022
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021, zuletzt geändert am 10.09.2021
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25.06.2019