

# Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan der Stadt Falkenstein/Vogtl. „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“

Entwurf Stand Juni 2023

Land : Freistaat Sachsen

Regierungsbezirk : Chemnitz

Landkreis: Vogtlandkreis

Gemeinde : Stadt Falkenstein

## Inhalt des Vorentwurfes des Bebauungsplanes

1. Teil A Planzeichnung M 1: 1500
- Teil B Textliche Festsetzungen
  - bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - Festsetzungen zur Grünordnung
2. Begründung zum Bebauungsplan  
Textliche Begründung mit Umweltbericht Juni 2023
3. Anlagen zur Begründung
  - Grünordnungsplan Juni 2023
  - Schalltechnisches Gutachten vom 25.09.2020 und vom 21.12.2020
  - Planzeichnung zur Regenwasserbewirtschaftung  
M 1 : 1000, Vorplanung, November 2021

## Bearbeitung:

**bauplanung plauen gmbh** Ingenieure und Architekten Tel.: (0 37 41) 215 148 Fax : (0 37 41) 215 145 tiefbau@bauplanung-plauen.de

Bereich Tief- und Verkehrsbau

## **Vorentwurf der Begründung des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan der Stadt Falkenstein/Vogtl. „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes	5
1.1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes	
1.1.2	Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes	
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	6
1.2.1	Planungsanlass und -erfordernis	
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Topographie, Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit	6
2.2	Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes	6
2.3	Nutzungsstruktur in der Umgebung	7
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
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen, Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Landschaftsplanung	10
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	10

3.6	Fachplanungen	10
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept, Ziel und Zweck des Änderungs- bauungsplanes</b>	<b>11</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
<b>5.</b>	<b>Planungsinhalt (bezüglich des Erweiterungsgebietes)</b>	<b>12</b>
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
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	13
5.3	Gemeinbedarfsflächen	14
5.4	Grünflächen	14
5.5	Pflanzbindungen, Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.6	Ausgleichsmaßnahmen	14
5.7	Gestaltungsregeln	14
5.8	Kennzeichnungen	15
5.9	nachrichtliche Übernahmen	15
5.10	Hinweise	15
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
	Siehe gesonderte Anlage	
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt und Klima	16
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	16
7.3.1	Äußere Verkehrserschließung	

7.3.2	Innere Verkehrserschließung	...
7.4	Ver- und Entsorgung	17
7.4.1	Abwasserentsorgung und Regenwasserbewirtschaftung	
7.4.2	Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung	
7.4.3	Elektroenergieversorgung	
7.4.4	Fernmelde- und Informationsnetze	
7.4.5	Versorgung mit gasförmiger Energie	
7.4.6	Sonstige Energieversorgung	
7.5	Klimaschutz und Klimafolgeanpassung	20
7.6	Bodenordnende Maßnahmen, Geologie, Vermessung	21
7.7	Natürliche Radioaktivität	21
7.8	Schall-Immissionsschutz	22
7.9	Flächenbilanzen, Kosten und Finanzierung	22
7.9.1	Flächenbilanzen	
7.9.2	Kosten und Finanzierung	
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>

#### **Anlagen:**

- Punkt 6 Vorentwurf zum Umweltbericht Juni 2023  
Planzeichnungen zum Umweltbericht  
Karte 1 Bestandsplan  
Karte 2 Maßnahmenplan  
Karte 3 Maßnahmenplan Änderungsbebauungsplan
- Vorentwurf des Grünordnungsplans Juni 2023
- Schalltechnisches Gutachten vom 25.09.2020 und 21.12.2020
- Planzeichnung zur Regenwasserbewirtschaftung  
M 1 : 1000, Vorplanung, November 2021

## 1. Einführung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes

#### 1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ soll um ein nördlich angrenzendes Gebiet erweitert werden. Dazu ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ geplant.

Das Erweiterungsgebiet des Änderungsbebauungsplanes liegt nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ und zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Oberlauterbach sowie anteilig in der Gemarkung Dorfstadt.

Am nordöstlichen Rand des Erweiterungsgebietes schließt sich das Umspannwerk der envia-M und die Streusiedlung Polnischer Michel an. Im Süden wird das Erweiterungsgebiet unmittelbar vom Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz begrenzt. Im Westen bildet der Wald Richtung Oberlauterbach die Grenze. Im Norden grenzt das Erweiterungsgebiet an den Radweg Oelsnitz-Falkenstein/Vogtl. Das Erweiterungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10,0 ha. Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ wird nicht verändert und beinhaltet eine Fläche von ca. 24,7 ha. Damit umfasst der Änderungsbebauungsplan mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ und dem geplanten Erweiterungsgebiet eine Fläche von insgesamt ca. 35 ha.

#### 1.1.2 Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst teilweise oder vollständig die Flurstücke 470a, 466a, 1013, 1014/3, 1015/3, 1015/4, 1019/1, 1019/2, 1019/3, 1020/4, 1020/6, 1020/9, 1020/10, 1020/11, 1021/3, 1021/4, 1021/6, 1021/7, 1021/8, 1022/2, 1022/4, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9, 1022/10, 1023/2, 1023/4, 1023/6, 1023/7, 1023/8, 1023/9, 1023/10, 1023b der Gemarkung Dorfstadt.

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.

Der Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ umfasst als Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan und das neue Erweiterungsgebiet, also alle oben aufgeführten Flurstücke.

Die Änderungen im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ durch die Erweiterung betreffen nur den Bereich des Trieber Weges, also den direkten Kontakt des genehmigten Bebauungsplanes und des Erweiterungsgebietes. Zum einen wird der Trieber Weg einschl. der vorhandenen Straßenbegleitgrüns (Teil der Maßnahme E 1) 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 Wendepplatz aus.

Die Änderungen im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ betreffen die folgenden Flurstücke der Gemarkung Dorfstadt:

1019/1, sowie teilweise 1023/6 und 1023/8.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

### 1.2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Flächen des genehmigten 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.

Der Änderungsbebauungsplan soll die Voraussetzungen dafür schaffen und damit einer Ansiedlung von weiterem Gewerbe dienen.

Er ist die Voraussetzung für 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 Industrie- und Gewerbebestandort 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 Gelände-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 (Trieber 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 grenzt unmittelbar an dem Wendeplatz der Erschließungsstraße Am Datacenter-Park für das Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz (Planstraße A). 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 ist über den weiterführenden Trieber Weg bis zur K 7813 angebunden. Dieser ist öffentlich zu widmen.

### 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:

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 und -versickerung.

Die Regenwasserrückhaltung und -ableitung des Gebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan, für die eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, bleibt erhalten.

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

Die Trinkwasserversorgung des Erweiterungsgebietes 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 für das Erweiterungsgebiet 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 kann bei Bedarf eine neue Leitung für gasförmige Energie 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 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 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 11.08.2022 des Landratsamtes Vogtlandkreis keine konkreten Hinweise auf zu erwartende Kampfmittelfunde. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zutage treten, sind diese Funde unverzüglich zu melden.

# 3. Planungsbindungen, Übergeordnete Planungsvorgaben

## 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Der Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ in der Fassung 01/2021 wurde mit Beschluss vom 18.02.2021 rechtskräftig. Die Planung und Realisierung dazu begann im Jahr 2008.

Die wesentlichsten Inhalte sind die Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes mit ca. 17 ha Baufläche als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GEE).

Der Stand der Realisierung ist die Fertigstellung der kompletten Erschließung sowie die vollständige Bebauung einer Industriegebietsfläche (GI 1) von 10,95 ha Fläche.

Auf Grund des hohen Standes der Realisierung sowie der Möglichkeit der sofortigen Bebauung der restlichen Industrie- und Gewerbeflächen im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet werden im Änderungsbebauungsplan für diesen Bereich die grundsätzlichen städtebaulichen Festsetzungen beibehalten. Dies betrifft auch zusätzlich die wesentlichen fachplanerischen Festsetzungen und Genehmigungen wie z.B. Wasserrecht und Schallschutz.

Für die Integration des geplanten Erweiterungsgebietes in den Bebauungsplan wurde das Verfahren eines Änderungsbebauungsplanes gewählt.

Wegen des relativ großen Erweiterungsgebietes, wegen der notwendigen Änderungen im Bereich des Trieber Weges (direkter Kontaktbereich der Erweiterung mit dem Bestand) beim rechtskräftigen Bebauungsplan und wegen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit wird der Änderungsbebauungsplan als vollständige Neufassung mit dem gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des neuen Erweiterungsgebietes aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ vollständig ersetzt.

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

Das Erweiterungsgebiet befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge-Vogtland“. Diese Entwicklungszone umfasst bebaute Flächen sowie Flächen für landschaftsverträgliche Siedlungs- und Gewerbeentwicklung.

### 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 jedoch ein Abwägungsbeschluss des Planungsverbandes Region Chemnitz von der 25. Sitzung der Verbandsversammlung vom 08. Oktober 2019 vor, der den Standort V 18 Falkenstein „Siebenhitz“ nicht mehr als Regionalen Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe im künftigen Regionalplan Region Chemnitz festlegt.

Durch den Planungsverband Region Chemnitz erfolgt der Hinweis, dass der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04.05.2021 beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz als Erfordernis der Raumplanung bei den weiteren Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Der Regionalplan Südwestsachsen behält bis zum Satzungsbeschluss des neuen Regionalplans Region Chemnitz seine volle inhaltliche Gültigkeit. Der Bedarf für eine notwendige Erweiterungsfläche der Stadt Falkenstein und damit einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist im Punkt 1.2.1 Planungsanlass und -erfordernis dargestellt.

In der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Stand 03/2022 als Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandortes Falkenstein-Siebenhitz ist eine ausführliche Bilanzierung der Gewerbeflächen enthalten. Danach ist für die Stadt Falkenstein ein Bedarf von 5,26 bis 22,05 ha Gewerbefläche bis 2035 erforderlich (Tabelle 19 und 20 der Bedarfsrechnung zur 2. Änderung des FNP). Die genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 23.12.2022 wirksam geworden.

Die Erweiterungsfläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächen sowie des Einzelhandels ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Standort für die Erweiterungsfläche des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ ist in der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Stand 03/2022 als Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandortes Falkenstein-Siebenhitz enthalten. Die genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 23.12.2022 wirksam geworden.

Dem Entwicklungsgebot nach BauGB § 8 Abs. 2 wird damit entsprochen.

### 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.

Der Wirtschaftsweg vom Trieber Weg bis zum Radweg Falkenstein-Oelsnitz wird im Zuge eines Flurneuerungsverfahrens öffentlich gewidmet.

Der Trieber Weg von der K 7813 bis zum Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz wird durch die Stadt Falkenstein öffentlich gewidmet.

### 3.6 Fachplanungen

Im Zuge des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ wurden folgende Fachplanungen erstellt:

- Vorentwurf des Grünordnungsplanes zum Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“, erstellt vom Büro für Landschaftsplanung Pro Dresden im Juni 2023
- Schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU aus Plauen vom 25.09.2020 zum Erweiterungsgebiet sowie vom 21.12.2020 zum Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz
- Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung des Gewerbegebietes Falkenstein Siebenhitz Nord (Erweiterungsgebiet) der Ingenieurgesellschaft Projekta Auerbach mbH vom November 2021

## **4. Planungskonzept, Ziel und Zweck des Änderungsbebauungsplanes**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Planung ist die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ vorgesehen. Das bisherige Industriegebiet mit einem Geltungsbereich von 24,65 ha soll um eine Fläche von 10 ha erweitert werden, welche direkt an den Trieber Weg grenzt. Durch den Rückbau des Trieber Weges im Bereich des GI 2 grenzt die neue Gewerbefläche GE 1 direkt an die Fläche GI 2 und es entsteht ein Baufeld mit einer Gesamtgröße von ca. 11 ha (GI 2 und GE 1).

Bei der Erweiterung können vorrangig schon vorhandene Erschließungsanlagen (Verkehr, Schmutzwasser, Energie, Informationssysteme) genutzt werden.

Folgende Randbedingungen wurden 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 zwei wesentlichen Gründen ist im Erweiterungsgebiet 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 wesentliche Ziele des Änderungsbebauungsplanes sind:

- Einbeziehung des Erweiterungsgebietes in die vorhandene Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 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 neue 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

Der Standort für die Erweiterungsfläche zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz“ ist in der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Stand 03/2022 als Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandortes Falkenstein-Siebenhitz enthalten. Die genehmigte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 23.12.2022 wirksam geworden.

Damit kann der Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ aus der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Stand 03/2022 entwickelt werden, was dem Entwicklungsgebot nach BauGB § 8 Abs. 2 entspricht.

### 5. Planungsinhalt (bezüglich des Erweiterungsgebietes)

#### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

##### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan 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 im Plangebiet 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), die Abstände zu den vorhandenen Leitungen und Kabel (jeweilige Schutzstreifen) sowie die Anforderungen der Sächsischen Bauordnung 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 Wendeplatz der Erschließungsstraße aus bis zum Ende des vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Das Gebiet GE 2 wird direkt vom vorhandenen Wendeplatz 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.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der B 169 in Siebenhitz beim Haus Nr. 13 (Linie 70). Das Industrie- und Gewerbegebiet ist über eine fußläufige Verbindung südlich des GI 1 zu erreichen (Entfernung ca. 950 m). Bei Bedarf ist eine Buslinie über die Planstraße A mit Wendeplatz führbar und die Errichtung einer Haltestelle möglich.

#### 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 den Verbindungsweg 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 des Änderungsbebauungsplanes zum rechtskräftigen Bebauungsplan 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 des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen des Grünordnungsplanes werden durch Planzeichen und grünordnerische Festsetzungen fixiert.

### 5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Diese werden im Umweltbericht (Anlage 6) beschrieben und durch den Grünordnungsplan ausgewiesen, 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.

### 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 werden hier folgende Punkte aufgenommen:

1. Die dargestellten Grundstücksgrenzen stellen den aktuellen Stand vom Juni 2023 dar. Nach der Parzellierung der Gewerbeflächen erfolgt eine neue Grundstücksaufteilung.

2. Bei der weiteren Planung und Bauausführung sind die Belange des technischen und sozialen Arbeitsschutzes sowie die Gewährleistung des Schutzes Dritter (z.B. Arbeitsschutzgesetz, Arbeitsstättenverordnung, Baustellenverordnung, Unfallverhütungsvorschriften, Sicherheits- und Gesundheitskoordination) zu beachten

3. Die Stadt Falkenstein befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

4. Es wird auf die Maßnahme „110-kV-Netzausbau Vogtlandring Falkenstein-Markneukirchen Teil 1 Abschnitt Muldenberg-Schöneck (Kabeltrasse)“ hingewiesen. Der Bauherr dieser Maßnahme, die Mitnetz Strom, wird als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

5. Sollten sich durch spätere Parzellierungen Zufahrten über private Flächen ergeben, so sind diese als Feuerwehrzufahrten zu errichten, zu kennzeichnen und freizuhalten.

## 6. Umweltbericht

siehe gesonderte Anlage

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Änderungsbebauungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ stellt eine Erweiterung eines bestehenden Industriegebietes um ca. 10 ha Gewerbefläche dar. Aus städtebaulicher Sicht werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Das Erweiterungsgebiet liegt zwischen dem schon vorhandenen Teil des Änderungsbebauungsplanes, dem Trieber Weg, dem

Umspannwerk der envia M sowie dem Radweg falkenstein-Oelsnitz auf der ehemaligen Bahntrasse.

Die Auswirkungen in Bezug auf den Schallschutz sowie den Wasserhaushalt werden in den zwei Fachplanungen Schallschutzgutachten und Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung untersucht und sind im Änderungsbebauungsplan berücksichtigt.

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

## 7.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt und Klima

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt und Klima sind ausführlich unter Punkt 6 im separaten Umweltbericht erläutert.

## 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße B 169 ist eine gute Verkehrsanbindung vorhanden. Die bisher bebaute Fläche des GI 1 mit ca. 10 ha ist durch einen Investor mit geringen Verkehrsaufkommen genutzt. Die Einmündung der Straße Am Datacenter-Park in die B 169 ist zurzeit leistungsfähig. Die Fläche des GI 2 mit ca. 5 ha ist ebenfalls durch den Investor des GI 1 erworben worden. Im Erweiterungsgebiet sind dann ca. 6 ha Gewerbefläche bebaubar.

### 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.

Die Einmündung der Straße Am Datacenter-Park in die B 169 ist nicht signalisiert. Entsprechend der Stellungnahme des LASuV vom 09.08.2022 ist bei Kenntnis des anzusiedelnden Gewerbes und dessen Verkehrsaufkommen dem LASuV ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen. Im Falle einer erforderlichen Signalisierung hat der Vorhabensträger die Kosten zu tragen.

Der Rückbau eines Teiles des Trieber Weges wird durch die öffentliche Widmung des Trieber Weges bis zur K 7813 ausgeglichen. Diese Widmung sowie die bedarfsgerechte Instandhaltung des Trieber Weges bis zur K 7813 ist sicherzustellen. Am Ende des Trieber Weges von der K 7813 aus wird der vorhandene Wendeplatz in erfolgter Abstimmung mit den betroffenen Bewirtschaftern geringfügig vergrößert.

### 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
1x2,00 m Gehweg	2,00 m
<hr/>	<hr/>
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 wasserrechtlichen Genehmigungen für den Bestand innerhalb des Änderungsbebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit. 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 22.08.2022 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 des Erweiterungsgebietes 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 102-4 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 zur Parzelle GE 2 oder über die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100/80 vom Anschlusspunkt Knotenpunkt im vorhandenen Wendepunkt in den zu verbreiternden Trieber Weg bis zur Parzelle GE 1 erfolgen.

Die erfolgte Umverlegung der TW-Leitung im Bereich des UW Mitnetz Strom wurde eingetragen.

Die Schutzstreifen von 4 m sind in der Planzeichnung eingetragen und sind dauerhaft freizuhalten.

Aus dem vorhandenen Netz können zurzeit ca. 10 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup> Inhalt erforderlich.

7.4.3. Elektroenergieversorgung:

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

Vorhandene Kabel dürfen nicht in der Lage verändert, überbaut oder durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

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 Bebauung wurden aus Richtung Falkenstein und Oberlauterbach zwei unabhängige Datenfernkanäle (Glasfaserkabel) bis an das Industriegebiet verlegt. Die vorhandene Trasse der GasLINE im Trieber Weg muss umverlegt werden.

Im öffentlichen Bereich sind weitere Anlagen der Fernmelde- und Informationsnetze.

Vorhandene Kabel dürfen nicht in der Lage verändert, überbaut oder durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

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

#### 7.4.5. Versorgung mit gasförmiger Energie

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 im Plangebiet vorhandenen Rechenzentrums zu nutzen. Insbesondere Objekte, die für die Sicherstellung der thermischen Behaglichkeit, Flächenheizsysteme mit einer niedrigen Vorlauftemperatur verwenden, erfüllen damit die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

#### 7.5. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Eine klimagerechte Bauleitplanung berücksichtigt die ressourcenschonende Bauweise, kompakte Siedlungsstrukturen und die Verwendung vorhandener Infrastruktur.

Durch die geplante Erweiterungsfläche im Zuge des Änderungsbebauungsplanes werden diese Anforderungen wie folgt erfüllt:

- Die notwendigen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen beschränken sich auf eine kurze Anliegerstraße zur Anbindung des Gebietes GE 1. Die vorhandene äußere Verkehrserschließung kann genutzt werden.

- Ebenso können die vorhandenen Infrastrukturnetze der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

- Durch die Erweiterungsfläche wird eine kompakte Siedlungsfläche zwischen dem bestehenden Industriegebiet und der vorhandenen Bebauung erzeugt. Der Verbrauch der landwirtschaftlichen Flächen wird auf ein notwendiges Minimum reduziert.

- Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der Erweiterungsfläche wurden beachtet (§1 Abs. 6 Nr. 7a und i sowie §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Die Wasserhaushaltbilanz des Erweiterungsgebietes darf sich nicht wesentlich gegenüber dem unbebauten Zustand verschlechtern. Dazu wurde eine gesonderte Vorplanung zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Siehe dazu die Erläuterung unter Punkt 7.4.1.2.

- Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Erweiterungsgebietes sowie der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen und Fußwegen mit ausschließlich versickerungsfähigen Belägen wird einer Überwärmungstendenz entgegengewirkt.

- Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes werden für die nicht vermeidbaren Eingriffe Ersatzmaßnahmen abgeleitet. Alle Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes geplant und realisiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass

...  
die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ausreichend kompensiert sind.

Es verbleiben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen.

Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) haben die Träger öffentlicher Belange bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen (allgemeines Berücksichtigungsgebot).

Zu den Auswirkungen des Klimawandels siehe auf Seite 60 des Umweltberichtes den Punkt 4.5 Auswirkungen des Klimawandels.

- Entsprechend § 8 und 9 sowie § 14 der BauNVO ist die Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zulässig. Die ausgewiesene Gewerbefläche GE 1 hat eine Ausrichtung nach Südost bzw. Südwest, so dass durch die Festsetzung der Dachneigungen bis 25 Grad gute Voraussetzungen für eine effiziente PV-Technik vorhanden ist.

#### 7.6. Bodenordnende Maßnahmen, Geologie, Vermessung

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.

Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörenden Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die Fachdaten und spätestens sechs Monate nach Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten dem LfULG zu übermitteln. Siehe auch Stellungnahme des LfULG vom 21.07.2022.

Im Plangebiet sind keine Raumbezugspunkte oder Höhenfestpunkte vorhanden.

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

#### 7.7. Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche.

Das Plangebiet befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

#### 7.8. Schall-Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Schall-Immissionsschutzes sowie der Geräuschkontingentierung liegen die Schalltechnischen Gutachten vom 25.09.2020 und vom 21.12.2020 des

Büros SACHS IAU aus Plauen vor. Danach betragen die zulässigen Emissionskontingente L(EK) für das Erweiterungsgebiet für die Teilfläche GE1 63 dB/m<sup>2</sup> tags und 48 dB/m<sup>2</sup> nachts, für die Teilfläche GE2 61 dB/m<sup>2</sup> tags und 46 dB/m<sup>2</sup> nachts.

Die Mitgliedskommunen des Mittelzentralen Städteverbundes "Göltzschtal" arbeiten auf wirtschaftlichem Sektor eng zusammen. Unternehmen werden für eine optimale Standortwahl im Territorium der Stadt Auerbach/Vogtl., der Gemeinde Ellefeld, der Stadt Falkenstein/Vogtl. und der Stadt Rodewisch unabhängig von Gemeindegrenzen unterstützt und beraten. Jedem Interessenten wird der für ihn optimale Gewerbestandort in einem der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb des Mittelzentralen Städteverbundes "Göltzschtal" angeboten und ggf. vermittelt.

Innerhalb des Mittelzentralen Städteverbundes sind folgende unkontingentierte Gewerbeflächen vorhanden:

- Teilfläche nördlich des Industriegebietes Auerbach West/Rebesgrün (alte Falkensteiner Straße)
- Teilfläche GE im Gewerbegebiet Trieb sowie eine westlich davon liegende Gewerbefläche

## 7.9. Flächenbilanzen, Kosten und Finanzierung

### 7.9.1. Flächenbilanzen

Für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes	24,65 ha
Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes	<u>10,00 ha</u>
Summe Geltungsbereich	34,65 ha
Baufläche GI/GEe des rechtskräftigen Bebauungsplanes	16,93 ha
Baufläche GE des Erweiterungsgebietes	<u>6,00 ha</u>
Summe Bauflächen	22,93 ha
Erschließungsstraßen, Wirtschaftswege im rechtskr. Bebauungsplan	1,11 ha
Erschließungsstraßen, Wirtschaftswege im Erweiterungsgebiet	0,08 ha
Summe Erschließungsstraßen, Wirtschaftswege	1,19 ha
Flächen für Regenrückhaltung/Wasserflächen im rechtskr. B.-plan	1,05 ha
Fläche für Regenrückhaltung/Versickerung im Erweiterungsgebiet	1,50 ha
Summe	2,55 ha
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich im rk. B.plan	4,25 ha
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich im Erweit.geb.	4,00 ha
Incl. Fläche für Regenrückhaltung/Versickerung	
Summe	8,25 ha

### 7.9.2. Kosten und Finanzierung

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

Die Maßnahmen für die Erschließung im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind schon realisiert.

## **8. Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. fasste in öffentlicher Sitzung am 23.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

### **Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses**

Die Stadt Falkenstein veröffentlicht den Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt der Gemeinde vom 25.05.2023.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 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 28.06.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 04.08.2023 aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

## **9. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - PlanZV 90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (Sächs. GVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i.d.F. vom 06.06.2013 (Sächs. GVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25.06.2019 (SächsGVBl. S. 525), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762)