



## Begründung zum Bebauungsplan

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>Grundlagen</b>		
<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	5
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Topographie, Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit	5
1.4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes	5
1.5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	5
1.6	Vorhandene Verkehrsstruktur	6
1.7	Vorhandene Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	6
1.8	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
1.9	Altlasten	6
1.10	Planungsgrundlagen	6
1.11	Rechtsgrundlagen	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
2.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Fachplanungen	8
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsanlass	8
3.2	Planungsgrundsätze und Ziele	8

<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>9</b>
<b>4 Planungsinhalt</b>	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise	9
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5 Gestaltung der baulichen Anlage	10
4.6 Verkehrsflächen	10
4.7 Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.8 Umweltauswirkungen	11
4.9 Nutzungsverträglichkeiten und Nutzungskonflikte	12
<b>5 Erschließung</b>	<b>12</b>
5.1 Äußere Verkehrserschließung	12
5.2 Innere Verkehrserschließung	12
5.3 Abwasserentsorgung	13
5.3.1 Schmutzwasser	13
5.3.2 Regenwasserableitung/Regenwassernutzung	13
5.4 Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung	13
5.5 Elektroenergieversorgung	14
5.6 Fernmelde- und Informationsnetze	15
5.7 Gasversorgung	15
<b>6 Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
6.1 Auswirkung auf die Umwelt	15
6.2 Auswirkung auf den Verkehr	16

<b>7</b>	<b>Flächenbilanzen</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b> Umweltbericht Seiten 1 bis 58 sowie Anlagen	<b>16</b>

**Anlagen:**

- Grünordnungsplan Stand 01/2012
- Schalltechnisches Gutachten vom 21.12.2020

## Grundlagen

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zum überwiegenden Teil in der Gemarkung Dorfstadt der Stadt Falkenstein. Nur geringe Teilbereiche für geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich in anderen Gemarkungen aber noch auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Falkenstein. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes schließt sich die Streusiedlung Polnischer Michel an. Im Süden wird das Plangebiet unmittelbar vom Verlauf der Bundesstraße B 169 begrenzt. Im Westen bildet der Wald Richtung Oberlauterbach die Grenze. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 24,7 ha.

#### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des 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, 1022/3, 1022/4, 1022/6, 1022/7, 1023/2, 1023/4, 1023/5, 1023/6, 1023/7, 1023b der Gemarkung Falkenstein-Dorfstadt.

#### 1.3 Topographie, Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt am Rande der breiten Talau der Treba. Bei Geländehöhen zwischen ca. 550 m ü. HN im Osten und ca. 570 m ü. HN im Westen ist eine leicht bewegte Geländemorphologie charakteristisch. Im Westen grenzt das Waldgebiet Richtung Oberlauterbach mit flachen Bergkuppen an, im Osten schließt sich die Talau der Treba Richtung 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.

#### 1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes

Neben dem natürlich gegebenen Gelände relief sind anthropogene Veränderungen der ehemals natürlich vorhandenen Geländeoberfläche gegeben. Hierzu zählen insbesondere die ehemalige Eisenbahnlinie Plauen-Falkenstein (jetzt Vogtlandradweg Falkenstein-Oelsnitz), sowie vorhandene Straße und Wirtschaftswege (Trieber und Siebenhitzer Weg) und sowie die Bundesstraße B 169. Der gesamte Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

#### 1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

An der Plangebietsgrenze befindet sich im Norden die Siedlung Polnischer Michel mit dem Umspannwerk der envia-M, im Süden befinden sich die B 169 und das Mischgebiet Neustadt - Siebenhitz. Im Osten befindet sich der Bereich der Talau der Treba mit Streusiedlungen und im Westen schließt sich das Waldgebiet Richtung Oberlauterbach an.

## 1.6 Vorhandene Verkehrsstruktur

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 169. Die Anbindung des Industriegebietes ist über eine neugebaute Zufahrt von der Bundesstrasse B 169 realisiert. Damit ist über die B 169 ein Anschluss an die Autobahn A 72 AS Plauen-Ost, Entfernung ca. 12 km sowie an den Göltzschtalraum vorhanden. Im Nordosten des Plangebietes ist die Anliegerstraße Trieber Weg vorhanden.

## 1.7 Vorhandene Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Für die notwendige Infrastruktur des Plangebietes wurden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Anschlusspunkt für das anfallende Schmutzwasser liegt ca. 650 m von der Plangebietsgrenze entfernt an der Kläranlage Siebenhitz. Die anfallenden Regenwässer werden gedrosselt in den Nebenbach Richtung Treba abgeleitet. Die Regenwasserableitung der neuen geplanten Industrieflächen erfolgt über eine entsprechende Regenrückhaltung. Die Aufnahmefähigkeit der Gewässer, in die eingeleitet wird, wurde im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist aus dem vorhandenen öffentlichen Netz möglich. 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.

Die Löschwasserversorgung wird im Punkt 5.4 ausführlich beschrieben.

## 1.8 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die wesentlichen Flächen des Plangebietes wurden bereits durch Optionen durch die Stadt Falkenstein und den Vogtlandkreis gesichert bzw. sind erworben.

## 1.9 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bezüglich der Kampfmittelbelastung gibt es nach der Stellungnahme vom 07.04.2014 des Landratsamtes Vogtlandkreis keine konkreten Hinweise auf zu erwartende Kampfmittelfunde.

## 1.10 Planungsgrundlagen

Die 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“, Planblatt der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein, ist seit dem 28.04.2016 rechtswirksam.

Hier ist das „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ in Bezug auf den am 06.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplan Südwestsachsen (Sächs.ABl. Nr. 40/2011) als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe Standort V 18 „Siebenhitz“ berücksichtigt.

Mit Inkrafttreten des Regionalplanes Region Chemnitz verliert der Regionalplan Südwestsachsen seine Rechtswirksamkeit. Der Standort wird dann von seiner Vorsorgefunktion entbunden. Die Flächen im Bebauungsplan, die als Industriegebiet

nach § 9 BauNVO ausgewiesen sind, werden dann nach dem Flächennutzungsplan als reguläre gewerbliche Bauflächen im Sinne § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO gelten.

In der Sitzung des Kreistages des Vogtlandkreises vom Dezember 2017 wurde der Beschlussvorschlag „Die im Beteiligungsentwurf des Regionalplans enthaltenen regionalen Vorsorgestandorte im Vogtlandkreis ... V 18 Falkenstein Siebenhitz ... sind zu streichen“ als Beschluss-Nr. 06/2017 beschlossen.

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 Entwurf der 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Stand 09/2020 berücksichtigt.

## 1.11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - PlanZV 90, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016, zuletzt geändert am 11.12.2018
- 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 14.12.2018
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 08.09.2017
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25.06.2019

## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Für die Stadt Falkenstein als Mitglied des Mittelzentralen Städteverbundes Auerbach – Ellefeld – Falkenstein - Rodewisch sind räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und

Gewerbestandorte zu schaffen und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beizutragen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Standort für den Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein - Siebenhitz“ wird aus der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“, Planblatt der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein abgeleitet.

Der Bebauungsplan und seine 1. Änderung wurde in der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“, Planblatt der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein berücksichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Änderung des regionalen Vorsorgestandortes in ein kommunales Industrie- und Gewerbegebiet ist im Planentwurf 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ vom Januar 2019 festgelegt.

## 2.3 Fachplanungen

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH plant den 110 kV-Netzausbau Vogtlandring Falkenstein-Markneukirchen, Teil 1, Abschnitt Muldenberg-Schöneck. Die Maßnahme ist mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 12. September 2017 planfestgestellt. Die Anlage soll auf dem Flurstück Nr. 1014/3 errichtet werden.

# 3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

## 3.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Standort „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ ist durch den konkreten Bedarf von Investoren für Industrie und produzierendes Gewerbe belegt und nun im Rahmen der Bauleitplanung baurechtlich vorzubereiten.

Auch aufgrund von Nachfragen bei der Stadt Falkenstein nach möglichst sofort bebaubaren größeren Industrieflächen durch das sächsische Wirtschaftsministerium, muss Falkenstein seine potentiellen Standorte weiter entwickeln. 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. In der ersten Trägerbeteiligung hat der Mittelzentrale Städteverbund Auerbach-Ellefeld-Falkenstein-Rodewisch eindeutig eine positive Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

Gegenwärtig sind ca. 60 % der ausgewiesenen Fläche schon bebaut. Die restliche noch für die Bebauung zur Verfügung stehende Fläche (40 %) wurde ebenfalls bereits an Investoren mit konkreten Vorhaben veräußert.

## 3.2 Planungsgrundsätze, Planungsziele

Durch die Planung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Einbeziehung des Bebauungsplangebietes in die Erschließungsstruktur des Gebietes
- Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von Industrie- und 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
- wirtschaftliche Stärkung des Mittelzentralen Städteverbundes durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen am Standort „Falkenstein-Siebenhitz“
- Die Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben auf den entsprechend großen Bauparzellen wurde bei vertretbarem Erschließungsaufwand durchgeführt.

## **Städtebauliche Planung**

### **4 Planungsinhalt**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Industriegebiet im Sinne des § 8 und § 9 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 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind im Geltungsbereich ausgeschlossen. Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind des weiteren Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur im direkten Zusammenhang mit der anzusiedelnden Industrie zulässig.

Grundsätzlich wird die Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie durch Windkraftanlagen und Logistikunternehmen ausgeschlossen, weil diese dem Zweck des Standortes für Industrie und produzierendes Gewerbe widerspricht.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Werte.

#### **4.3 Bauweise**

Für das Industrie- und 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.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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) und zur Bundesstraße B 169 (> 20 m) berücksichtigen.

#### 4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Betreffend der gestalterischen Ausbildung der Baukörper wurden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Rahmenbedingungen vorgegeben, die den Eingriff in den Landschaftsraum mildern. Dies betrifft im Wesentlichen die Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

#### 4.6 Verkehrsflächen

##### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 169. Die Autobahnanschlussstelle Plauen – Ost der A 72 ist ca. 12 km entfernt. Die äußere Anbindung der Industrie- und Gewerbeflächen ist durch den Neubau einer Einmündung der neuen Industriegebietsstraße in die Bundesstraße B 169 erfolgt. Die innere Anbindung der Industrie- und Gewerbeflächen erfolgt von dieser Einmündung aus in Form einer mittig im Plangebiet verlaufenden Straße, an deren Ende sich ein Wendekreis für das größte Bemessungsfahrzeug befindet.

Die Art der Ausbildung der Einmündung sowie technische Details wurden mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Plauen als Baulastträger der Bundesstraße abgestimmt. Die Flächen der Einmündung auf dem Straßengrundstück der B 169 sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten. Für die dort notwendigen Bauarbeiten wurde das Baurecht in Form eines Plangenehmigungsverfahrens geschaffen, da mit den Betroffenen (Träger öffentlicher Belange, Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümer) das Einvernehmen erreicht werden konnte.

##### Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl von Stellflächen ist auf dem zugehörigem Grundstück nachzuweisen. Im gesamten Plangebiet sind die Parkflächen oberirdisch anzuordnen. Die Ausweisung von öffentlichen Stellflächen ist im Gebiet nicht vorgesehen. Die Breite der Straße sowie die Ausbildung des Fußweges ohne Hochbord (mit Rundborden) erlaubt ein Parken auf der Fahrbahn.

##### Fuß- und Radwegsystem

Entlang der inneren Erschließungsstraße entsteht ein neuer Leitungstreifen mit Nutzung als Gehweg. Damit ist eine Verbindung Richtung Siebenhitz über das Bankett der Bundesstraße und Richtung Falkenstein über den Trieber Weg gegeben. Für den Radfahrer ist das Industriegebiet von Falkenstein aus über die B 169 oder den Trieber Weg aus erreichbar.

##### Vorhandene Wirtschafts- und Feldwege

Das Plangebiet wird in den Randbereichen zurzeit durch ein Anlieger- und Wirtschaftswegenetz erschlossen. Die Sicherung der Zugängigkeit von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über

Vereinbarungen bzw. Verträge zwischen Eigentümer/Baulastträger der Wege und den Grundstückseigentümern.

#### 4.7 Festsetzungen zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der als gesonderter Fachplan als Anlage beigefügt ist.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes hinsichtlich der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit den textlichen und räumlichen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Dies betrifft zum einen die grünordnerischen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zum anderen auch die räumlich entfernt liegenden Flurstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Insgesamt sind die entstehenden Verluste bzw. Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen des Grünordnungsplanes werden durch Planzeichen und grünordnerische Festsetzungen fixiert. Dies betrifft vor allem den Schutz von vorhandenem Grün sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ebenfalls durch grünordnerische Festsetzungen festgelegt. Das verbleibende Defizit zwischen möglichem Ausgleich und den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffen wird durch eine Ausgleichsabgabe nach der Naturschutzausgleichsverordnung beglichen.

#### 4.8 Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf die Umwelt und die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung unter Punkt 9 als Anlage beigefügt.

Bezüglich des Schallschutzes wurde ein neues Schalltechnisches Gutachten vom Büro SACHS IAU aus Plauen mit Datum vom 21.12.2020 erstellt. Das erste Schallgutachten zum Bebauungsplan ist am 31.07.2008 vom Büro Otto & Partner Markneukirchen erstellt worden und ermittelte die zulässigen Flächenschalleistungspegel nach DIN 18005. Das neue Gutachten ermittelt die Geräuschemissionskontingente nach der jetzt gültigen DIN 45691. Die im Gutachten auf Seite 12 enthaltenen zulässigen Emissionskontingente L (EK) für die einzelnen Teilgebiete werden unter B textliche Festsetzungen, Punkt 1.5 aufgenommen. Danach ist ein Betrieb im Industriegebiet dann zulässig, wenn der nach TA-Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,i}$  am jeweiligen Immissionsort das für das Betriebsgrundstück aus dem hier festgesetzten Emissionskontingent berechnete Immissionskontingent einhält oder unterschreitet.

Bezüglich des Abfallrechts und des Bodenschutzes sind entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 05.10.2020 folgende Minderungsmaßnahmen bei der Baudurchführung zu beachten:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (nach DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs

- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden
- Berücksichtigen der Witterung beim Befahren der Böden. Der Boden darf nur bei trockenem Wetter befahren werden, da es sonst zu Verdichtungen und zu nachteiligen Bodenveränderungen kommt.
- Sollte es zu einer Verdichtung des Bodens während der Arbeiten kommen, so sind im Nachhinein Maßnahmen zu ergreifen, welche zu einer Auflockerung des Bodens führen (z.B. durch mechanische Tiefenlockerung). Erst nach der Lockerung darf der Oberboden wieder aufgetragen werden.

#### 4.9 Nutzungsverträglichkeiten und Nutzungskonflikte

Die entstehenden Nutzungsverträglichkeiten sowie Nutzungskonflikte werden durch die zu erstellenden Fachplanungen Grünordnungsplan und Schallgutachten ermittelt und bewertet.

## 5 Erschließung

### 5.1. Äußere Verkehrserschließung

Straßenseitige Erschließung:

Der Planbereich des Industrie- und Gewerbegebietes Falkenstein liegt 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.

Für die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes wurde folgende Lösung vorgesehen und realisiert:

Die Erschließungsstraße im Industriegebiet ist über eine neue Einmündung mit Ausfahrtkeil und Linksabbiegespur an die B 169 angebunden. Dabei wurden die Belange der Verkehrssicherheit auf der B 169 (Linksabbiegespur, Sichtverhältnisse usw.) durch eine entsprechend mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Plauen abgestimmte Planung berücksichtigt.

### 5.2. Innere Verkehrserschließung:

Für die innere Erschließung ist die Planstraße A in mittiger Lage im Industrie- und Gewerbegebiet geplant und errichtet. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt als Hauptsammelstraße für Gewerbegebiete in der Bauklasse III mit dem folgenden Querschnitt:

2x3,25 m Fahrbahn	6,50 m
1x4,00 m einseitiger Pflanzstreifen	4,00 m
1x2,50 m Seiten-, Geh- und Leitungstreifen	2,50 m
<hr/> Gesamtbreite	<hr/> 13,00 m

Die Erschließungsstraße hat eine öffentliche Beleuchtungsanlage. Am Ende der Planstraße A ist ein Wendepunkt für Lastzüge vorhanden. Die neu geplanten Gewerbe- und Industrieparzellen können über die neue Erschließungsstraße, die eine städtische Straße wird, erschlossen werden. Im gesamten Bereich sind

abgesenkte Borde vorgesehen. Der Geh- und Leitungstreifen ist für eine Befahrung mit LkW ausgebildet.

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

Art und Umfang der Verkehrsanlagen sowie technische Details wurden im Zuge der gesonderten Straßenplanung mit den zuständigen Baulastträgern abgestimmt.

### 5.3. Abwasserentsorgung:

Das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet entwässert im Trennsystem. Die Planung und Realisierung der Entwässerung erfolgte über ein separates Wasserrechtsverfahren, das zum einen die Einleitgenehmigung in das Gewässer und zum anderen die Genehmigung zum Bau und Betrieb der Kanäle und Regenrückhaltebecken beinhaltet. Die grundsätzliche Entwässerungsplanung sowie die technischen Details für Kanäle und Regenrückhaltebecken einschl. der Berücksichtigung der Belange der Arbeitssicherheit wurden in einem separaten rechtlich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren geregelt.

#### 5.3.1 Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers wurde eine ca. 650m Anschlussleitung zur Kläranlage Neustadt verlegt.

Dort ist noch eine freie Kapazität für ca. 300 EWG vorhanden. Die genehmigten Baugebiete in der Gemeinde Neustadt sind bei der zur Verfügung stehenden Kapazität zu berücksichtigen.

Die Mitterschließung der vorhandenen Bebauung Polnischer Michel war technisch grundsätzlich möglich, da dieser direkt an der Trasse der Schmutzwasserleitung für das Industriegebiet liegt. Sie wurde realisiert.

#### 5.3.2 Regenwasserableitung/Regenwassernutzung

Die Fläche gehört zum Einzugsgebiet eines Seitenzuflusses zur Treba.

Die Regenwasserableitung erfolgt für die Industrieparzellen über jeweilig zugeordnete Regenwasserkanäle und Regenrückhaltebecken mit Anbindung an die Vorflut zum Trebazufluss (aus Richtung Siebenhitz kommend). Bei der Regenwasserableitung zur Vorflut ist der erforderliche Notüberlauf mit berücksichtigt. Für die Regenrückhaltung wurden zwei offene Erdbecken als Trockenbecken mit vorgeschalteten Absetzbecken mit Dauerstau in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eingebaut.

### 5.4. Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung:

Trinkwasserversorgung:

Im Zuge der Erschließung wurde die vorhandene Trinkwasserleitung Stahl DN 100 umverlegt. Die Trassierung erfolgte im Leitungstreifen am Baufeldrand parallel mit Abwasser, Telecom und der envia.

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100/80 vom Anschlusspunkt im Trieber Weg bis ca. Mitte Parzelle GI 2. Von dort aus kann bei Bedarf später im Leitungstreifen außerhalb der Fahrbahn die Leitung weiter geführt werden.

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 350 AK ist ein Stundenbedarf von 10 m<sup>3</sup>/h vorhanden.

Damit ist eine Erstversorgung aus dem vorhandenen Netz gewährleistet.

Löschwasserversorgung:

Grundlagen für den Löschwasserbedarf:

Größe des Industriegebietes:

Parzelle GI 1: 10,95 ha

Parzelle GEe 1: 0,40 ha

Parzelle GI 2: 5,58 ha

Der allgemeine Löschwasserbedarf im Industrie-/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.

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/Becken:

Im Bereich nach der Siebenhitzer Straße wird ein privater Teich mit einem Dauerspeichervolumen von ca. 8000 bis 10000 m<sup>3</sup> als Feuerlöschteich genutzt.

Dafür wurde die dauerhafte Zufahrtmöglichkeit vom Wirtschaftsweg aus Richtung Industriegebiet bis zur Entnahmestelle einschl. Wendemöglichkeit geschaffen.

Die Entfernung von der Entnahmestelle des Teiches bis zur Mitte der Parzelle GI1 beträgt ca. 300 m. Damit können die Parzellen GI 1 und GEe 1 vom Teich aus löschwasserseitig versorgt werden.

Die Entfernung von dem Teich bis zur Parzelle GI 2 ist größer als 300 m (ca. 600 m).

Für die Parzelle GI 2 kann bei Bedarf im Rahmen der Regenwassernetzgestaltung eine zusätzliche Löschwasserreserve im Regenrückhaltebecken RRB 2 geschaffen werden. Das Absetzbecken dieser Rückhalteanlage hat ein Dauerstauvolumen von 320 m<sup>3</sup>. Das Absetzbecken ist entsprechend den Anforderungen an eine Löschwasserentnahmestelle mit einem Sauganschluss ausgestattet worden.

Sonstiges:

Die notwendigen Feuerwehrezufahrten zu den späteren Bebauungen der Industrie- und Gewerbe-parzellen sind im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen.

## 5.5. Elektroenergieversorgung:

Im 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.

Am Rande des Plangebietes verläuft eine 110-KV-Freileitung.

Die für die 110-KV-Freileitung und die 30-KV-Erdkabel notwendigen Schutzstreifen sind beachtet worden.

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.

## 5.6. Fernmelde- und Informationsnetze

Im Zuge der Planung wurden aus Richtung Falkenstein und Oberlauterbach zwei unabhängige Datenfernkanäle (Glasfaserkanäle) bis an das Industriegebiet verlegt

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

## 5.7. 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.

# 6 Auswirkungen der Planung

## 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die erstellten Fachplanungen Grünordnungsplan und Schallgutachten ermittelt und bewertet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen des Grünordnungsplanes werden durch Planzeichen und grünordnerische Festsetzungen fixiert. Dies betrifft vor allem den Schutz von vorhandenem Grün sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ebenfalls durch grünordnerische Festsetzungen festgelegt. Das verbleibende Defizit zwischen möglichem Ausgleich und den mit dem

Vorhaben verbundenen Eingriffen wird durch eine Ausgleichsabgabe nach der Naturschutzausgleichsverordnung beglichen.

Insgesamt sind die entstehenden Verluste bzw. Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Die Belange des Schallschutzes werden im Ergebnis des neuen Schallgutachtens durch die Festsetzung der berechneten Emissionskontingente für die einzelnen Teilgebiete in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

## 6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

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

## 7 Flächenbilanzen

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich	<u>24,65 ha</u>
GI/GE e Baufläche incl. 20% Mindestbegrünungsanteil	16,93 ha
(GI <sub>1</sub> = 10,95 ha; GI <sub>2</sub> = 5,58 ha; GEe <sub>1</sub> = 0,40 ha)	
Erschließungsstraßen, Wirtschaftswege	1,11 ha
Regenrückhaltung/Wasserflächen	1,05 ha
A+E Maßnahmen externe Flächen:	
A+E Maßnahmen im Geltungsbereich	4,25 ha
davon öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich	0,30 ha

## 8 Kosten

Für die Erschließung des Industriegebietes wurde ein Gesamtvolumen von ca. 3,5 Mio. Euro investiert.

## 9 Umweltbericht

Siehe die gesonderte Unterlage Umweltbericht Seiten 1 bis 58 sowie zugehörige Anlagen