

## **Stadt Falkenstein/Vogtl.**

### **Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“**

#### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB**

##### **1. Planungsabsicht**

Die Flächen innerhalb des Gebietes des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Industriegebiet 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.

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen:

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes	ca. 25 ha
Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes	ca. 10 ha

Innerhalb des Plangebietes wurden folgende Bauflächen ausgewiesen:

Rechtskräftiger Bebauungsplan:

Parzelle GI 1 mit 10,95 ha

Parzelle GEe 1 mit 0,4 ha und

Parzelle GI 2 mit 5,58 ha.

Erweiterungsgebiet:

Parzelle GE 1 mit 5,37 ha

Parzelle GE 2 mit 0,36 ha

Die Bauflächen wurden als Industriegebiet (GI) entsprechend § 9 BauNVO, als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 und 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 17 BauNVO zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 für GI bzw. 0,6 für GE festgesetzt.

Im Plangebiet wurden u.a. 2 Flächen für Regenrückhaltebecken, Flächen für Regenwasserversickerung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzflächen sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Außerdem wurden Festlegungen für zu pflanzende und zu erhaltende Bäume getroffen.

## Flächennutzungsplan / Regionalplan Region Chemnitz

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.

Es erfolgt außerdem der Hinweis, dass der am 20.06.2023 beschlossene Satzungsentwurf RPI RC (RPI-S RC) bei den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist. Dies betrifft vor allem die Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft einerseits und die effiziente Flächennutzung andererseits. Der hier vorliegende Entwurf des Änderungsbebauungsplanes berücksichtigt für die geplante Erweiterungsfläche beides, indem die Flächenerweiterung unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Bedingungen und der Nutzung vorhandener Infrastruktur ein Maximum an neu nutzbarer Industrie- und Gewerbefläche erzeugt.

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“ mit Stand 03/2022 ist die Erweiterung des Industrie- und Gewerbestandes Falkenstein-Siebenhitz ausgewiesen und eine ausführliche Bilanzierung der vorhandenen und erforderlichen Gewerbeflächen im Gesamtgebiet enthalten. Danach ist für die Stadt Falkenstein ein zusätzlicher Bedarf von 5,26 bis 22,05 ha Gewerbefläche unter Berücksichtigung vorhandener Reserven bis 2035 erforderlich (Tabelle 7 Seite 18 FNP sowie Tabelle 19 und 20 der Bedarfsrechnung zur 2. Änderung des FNP). Diese erhobenen Zahlen zu den Gewerbeflächen im genehmigten Flächennutzungsplan sind auch weiterhin gültig. Der vorliegende Änderungsbebauungsplan weist mit der Erweiterungsfläche eine bebaubare Gewerbefläche von 6 ha aus. Diese liegt somit im unteren Bereich der erforderlichen Bedarfsfläche, es verbleibt noch ein Zusatzbedarf von bis zu 16 ha bis 2035.

Auch im Rahmen des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ wurde in der Gesamtsumme der Gemeinden ein Zusatzbedarf bis 2035 an Gewerbeflächen von 0 bis 40 ha herausgearbeitet.

Für die Notwendigkeit der Erweiterung des Industriegebietes Falkenstein-Siebenhitz sprechen insbesondere die günstigen Standortfaktoren und speziellen Infrastrukturbedingungen wie z.B. die direkte Verkehrsanbindung an die B 169, die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgung, die günstige Energieversorgung sowie die Flächengröße und die Möglichkeit der Schaffung von zusammenhängenden Gewerbeflächen.

Die genehmigte 2. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“ 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.

## **2. Beteiligungsverfahren**

### **2.1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf wurden drei Stellungnahmen zu einem Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes abgegeben. Die Einwände zum Änderungsbebauungsplan wurden in der Beratung vor Ort am 20.02.2024 mit den betroffenen Bürgern ausgeräumt.

### **2.2. Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Beteiligung zum Entwurf der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind Hinweise und Anregungen eingegangen.

Der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. hat in der Sitzung am 25.04.2024 die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft und beschlossen.

Die Hinweise zum Entwurf des Änderungsbebauungsplanes wurden beachtet und redaktionelle Änderungen vorgenommen.

## **3. Umweltbelange**

### **3.1 Beschreibung der Umweltbelange**

### **3.2. Abwägung nach Schutzgütern**

Im Umweltbericht sowie im Grünordnungsplan wurde eine Bestandsaufnahme zu den Schutzgütern Schutzgebiete, Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und kulturelles Erbe vorgenommen. Danach wurde eine Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen entwickelt.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft**

- Schutz bestehender Waldränder, Baumreihen und von Einzelgehölzen
- Maßnahmen zum Bodenschutz
- Rückbau baulicher Anlagen und Entsiegelung von Wegen im ehemaligen Gelände des Tierparks Falkenstein
- Nachpflanzungen südlich des Trieber Weges, Anlage eines ruderalen Grünstreifens
- Anlage flächiger Strauchpflanzungen mit einzelnen Laubbäumen
- Anlage einer Grünlandfläche mit eingestreuten Heckenpflanzungen und Laubbäumen
- Anlage von Feldgehölzen durch Aufforstung
- Ökologische Aufwertung einer Dauergrünlandfläche durch Extensivierung
- Anlage einer extensiv genutzten Frischwiese
- Entwicklung von extensiv genutztem artenreichen Grünland

Infolge der Realisierung des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ werden durch diese im Änderungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert.

Es verbleiben keine erheblichen, nachteiligen Umweltschutzauswirkungen.

### Wasserwirtschaft/Wasserrecht

Für die Oberflächenwasserableitung der Erweiterungsfläche wurden ausreichende Versickerungsanlagen mit Drosselabflüssen und Notüberlauf geplant. Die Aussicht auf wasserrechtliche Erlaubnis und positive Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde liegt vor.

### 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 mit 63 dB/m<sup>2</sup> tags und 48 dB/m<sup>2</sup> nachts, für die Teilfläche GE2 mit 61 dB/m<sup>2</sup> tags und 46 dB/m<sup>2</sup> nachts. Mit diesen Kontingenten für die gewerbliche Geräuschemission des Erweiterungsgebietes kommt es zu keinen Konflikten mit der umliegenden Wohnbebauung.

Für das gesamte Industriegebiet müssen entsprechend der zwei Gutachten für alle nebeneinander liegende Teilflächen GI1, GI2, GEe1, GE1 und GE2 unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt werden. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente beachten die Wahrung der jeweiligen Teilgebietscharaktere nach der BauNVO. Das ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO möglich.

Damit besitzt das gesamte Industriegebiet aber keine interne Teilfläche, für die keine Einschränkung bezüglich der Lärmemission besteht. Hier wird die mögliche Ausnahmeregelung zum § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezüglich der Wirksamkeit der gebietsübergreifenden Gliederung nach Lärmemissionskontingenten herangezogen. Danach werden im Folgenden die in der Stadt Falkenstein sowie im Mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“ vorhandenen unkontingentierten Gewerbeflächen (keine Einschränkungen bezüglich der Lärmemission) als baugebietsübergreifende Gliederung benannt. Die Stadt Falkenstein sowie der Mittelzentrale Städteverbund „Göltzschtal“ bekunden hiermit den planerischen Willen, in den u.g. Gewerbe- und Industriegebieten die aufgeführten Teilgebiete ohne Einschränkung bezüglich der Lärmemission als gebietsübergreifende Teilgebiete zu benennen und für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe keine einschränkenden schalltechnischen Festsetzungen bestehen.

Im Gebiet der Stadt Falkenstein sind folgende unkontingentierte Gewerbeflächen vorhanden:

- Teilfläche GE im Gewerbegebiet Trieb sowie eine westlich davon liegende Gewerbefläche
- Gewerbegebiet im Bereich des Bahnbogens der Stadt Falkenstein (Plauenschen Straße)

Innerhalb des Mittelzentralen Städteverbundes sind folgende unkontingentierte Gewerbeflächen vorhanden:

- Teilfläche nördlich des Industriegebietes Auerbach West/Rebesgrün (alte Falkensteiner Straße)

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.

#### 4. Planungsalternativen

Der Standort des Änderungsbebauungsplanes zum Bebauungsplan „Industriegebiet Falkenstein-Siebenhitz“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche nach § 1(1) Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Im Regionalplan Südwestsachsen und im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz wurde das Gebiet ursprünglich als Regionaler Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe „Siebenhitz“ ausgewiesen.

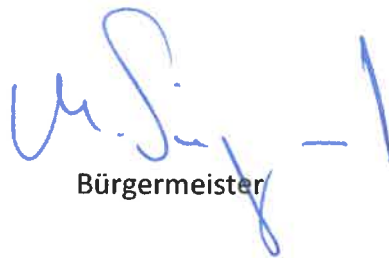
Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe sind freizuhaltende, raumstrukturell besonders geeignete Flächen für bedeutsame Investitionen der industriell-gewerblichen Wirtschaft.

Auf eine Prüfung von Alternativen für den Standort der Erweiterungsfläche kann aus o.g. Gründen verzichtet werden. Dieser ist der einzig mögliche Standort bezüglich der Flächenverfügbarkeit, der wirtschaftlichen Erschließung und der Umweltverträglichkeit.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Standort Falkenstein-Siebenhitz wurde eingeschätzt, dass bei einer Realisierung der Ausweisung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Weitere Planungsalternativen wurden aus o.g. Gründen nicht geprüft.

Falkenstein/Vogtl., den 16.07.2024

  
Bürgermeister

