

**ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS Nr. 1
INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET WERDAUER STRASSE
mit integriertem Grünordnungsplan**

Gemeinde Neumark

gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

vom 26. September 2018

mit eingearbeiteten Hinweisen und redaktionellen Änderungen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

VERFASSER:

Dr. Kersten Kruse, Freie Stadtplanerin
Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Kruse. Plan
Schönherrstraße 8 - 09113 Chemnitz

1. Inhalt

1.	EINFÜHRUNG	4
1.1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	4
1.2	PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN	4
1.3	PLANUNGSHISTORIE	4
1.4	RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.	AUSGANGSSITUATION.....	6
2.1	STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND BAULICHE NUTZUNG	6
2.2	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	7
2.3	LANDSCHAFT, NATUR, UMWELT	7
2.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	8
3.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	8
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	9
4.	PLANUNGSKONZEPT.....	9
4.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	9
4.2	PLANGRUNDLAGEN	9
4.3	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	9
5.	PLANUNGSINHALT.....	10
5.1	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.	ERSCHLIESSUNG	11
6.1	VERKEHR	11
6.2	WASSERWIRTSCHAFT.....	11
6.2.1	Trinkwasserversorgung	11
6.2.2	Wasserschutz	12
6.2.3	Abwasserentsorgung	12
6.2.4	Regenwasserrückhaltung, Hochwasserschutz.....	12
6.3	BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
6.4	ENERGIEVERSORGUNG.....	14
6.4.1	Strom.....	14
6.4.2	Gas.....	14
6.5	ABFALLENTSORGUNG.....	14
6.6	TELEKOMMUNIKATION	14
7.	BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES	15
7.1	UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	15
7.2	GEOLOGIE, BODEN- UND ERDBEBENSCHUTZ.....	15
7.2.1	Geologie und Baugrund.....	15
7.2.2	Erdbebenzone	15
7.2.3	Altbergbau	15
7.3	IMMISSIONEN UND RADONSCHUTZ.....	16
7.3.1	Immissionen	16
7.3.2	Radonschutz.....	16
7.4	DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	17
7.4.1	Denkmalschutz	17
7.4.2	Archäologie	17
7.5	ALTLASTEN UND KAMPFMITTELBELASTUNG	17

7.5.1	Altlasten.....	17
7.5.2	Kampfmittel	17
8.	GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	17
8.1	INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLANUNG	17
8.2	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	19
9.	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	20
9.1	BODENORDNUNG	20
9.2	KOSTEN.....	20
9.3	HINWEISE FÜR DIE EBENE DER UMSETZUNG DER PLANUNG	20

Teil II UMWELTBERICHT (als unselbständiger Teil der Begründung)

ANLAGEN (separat)

- Anlage 1: Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Werdauer Straße“,
 unmaßstäbig verkleinert
- Anlage 2: Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)
 des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet
 Werdauer Straße“
- Anlage 3: Schalltechnischer Messbericht Produktionsstätte für Transformatoren in
 Neumark, G.U.B. Ingenieur AG Zwickau, 21.10.2016

1. EINFÜHRUNG

1.1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das erfolgreiche Unternehmen Sächsisch-Bayerische Starkstrom-Gerätebau GmbH Neumark (SBG) als Teil der Firmengruppe SGB-SMIT Group produziert seit fast 25 Jahren Starkstromtransformatoren auf den Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes an der Werdauer Straße in Neumark.

Die optimale Nutzung des durch Lagegunst ausgezeichneten Standortes, eingebunden in das vollständig entwickelte Industrie- und Gewerbegebiet an der Werdauer Straße, ist Anlass für das Unternehmen, weitere Entwicklungspotentiale auf den firmeneigenen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erschließen.

Diese ideale Erweiterungsmöglichkeit sichert damit mittel- bis langfristig den Standort mit z. Zt. 511 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Mittelfristig möchte das Unternehmen u. a. weitere Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude errichten. Diesem Entwicklungsbedarf stehen z. Zt. insbesondere die festgesetzten überbaubaren Flächen, die Grund- und Geschossflächenzahlen bzw. Geschossigkeit sowie die festgesetzten Höhen entgegen.

Aufgrund der vorgenannten notwendigen planungsrechtlichen Änderungen erfolgt auf Empfehlung des Landratsamtes, Amt für Wirtschaft/Bildung/Innovation die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Teilgebiet des Unternehmens in einem zweistufigen Verfahren. Das Plangebiet des Änderungsteils umfasst insgesamt rund 8,7 ha.

1.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

Das Bauleitplanverfahren ist auch bei der Planänderung gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen, also mit einem kompletten Bauleitplanverfahren, welches mit allen Unterlagen zu begleiten ist, die bei der Planaufstellung erforderlich sind.

Der Vorentwurf diente der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB. Wesentlich war in dieser Planungsphase das Scoping in Bezug auf voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die sich mit der Planaufstellung ergeben könnten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung einschließlich der umweltrelevanten Informationen sowie der relevanten Hinweise aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fließen in die Planung und den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ein.

1.3 PLANUNGSHISTORIE

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Werdauer Straße“ ist seit dem 01.05.1992 in Kraft.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans erfolgte am 02.06.2016 mit Beschluss des Gemeinderates Beschluss Nr. 41/2016, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 6 vom 23.06.2016.

Mit Beschluss Nr. 20/2017 am 30.03.2017 billigte der Gemeinderat den Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und vorläufigem Umweltbericht und bestimmte ihn zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 13.04.2017.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit von 24.04. bis 29.05.2017 die Trägerbeteiligung fand ebenfalls in diesem Zeitraum statt. Diese wurden mit Schreiben vom 20.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Sitzung am 22.05.2017 beschloss der Gemeinderat mit Beschluss-Nr. 30/2017 die Richtigstellung der Bezeichnung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Werdauer Straße“ in Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Werdauer Straße“.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Industrie- und Gewerbegebiet Werdauer Straße, Neumark mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 11.01.2018 gebilligt und die Auslegung zur förmlichen Beteiligung beschlossen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 02.03. bis einschließlich 03.04.2018.

In seiner Sitzung am 26.09.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Neumark die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Planentwurf in der Fassung vom 11.01.2018 vorgetragen, geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse sind mitgeteilt wurden.

1.4 RECHTSGRUNDLAGEN

Als wesentliche Gesetze, Verordnungen und Vorgaben liegen der Planung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geä. durch Gesetz v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986); zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGBl. I, S. 212;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz v. 15.9.2017 I 3434;
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist;
- Landesplanungsgesetz v. 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist;
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist;
- Naturschutz-Ausgleichsverordnung vom 30. März 1995 (SächsGVBl. S. 148, 196), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 5. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 734) geändert worden ist;
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013) v. 14. August 2013;
- Regionalplan Südwestsachsen v. 6.10.2011 und Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, Stand 15.12.2015.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG UND BAULICHE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Werdauer Straße befindet sich nördlich der Ortslage von Neumark (Abb. 1, 2).

Abb. 1: Ortslage Neumark mit Industrie- und Gewerbegebiet an der Werdauer Straße (Webatlas SN)

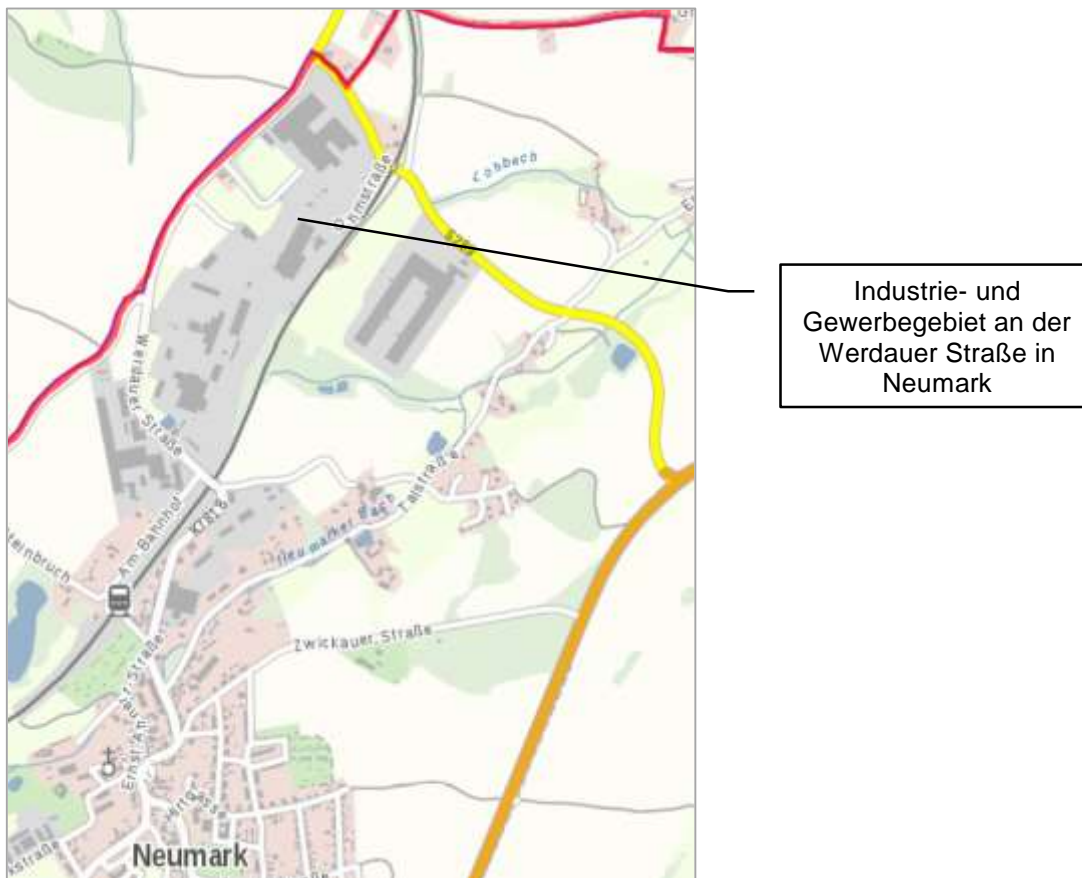


Abb. 2: Realisierter Bebauungsplan (Quelle: Geoportal Vogtlandkreis) mit Teil der Änderung



2.2 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Gewerbegebietsflächen am nördlichen Ortsrand von Neumark an der Werdauer Straße werden über die Staatstraße S 289 in Richtung Werdau und in Richtung Reichenbach/ B 173 (Neue Poststraße) erschlossen. Die Werdauer Straße als Kreisstraße K 7817 verbindet in die Ortslage Neumark. Zudem verfügt das Gebiet über einen Gleisanschluss. Der Änderungsbereich wird über die von der Staatsstraße abzweigende kommunale Erschließungsstraße Ohmstraße erschlossen.

Der Änderungsbereich ist vollständig durch die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen.

Zur Regenrückhaltung und zum Hochwasserschutz dient ein südlich des Änderungsbereichs befindliches Regenrückhaltebecken.

2.3 LANDSCHAFT, NATUR, UMWELT

Das Gebiet der Änderung befindet sich topografisch auf einer Höhenlage zwischen 355 m ü. HN (Ohmstraße) und 370 m ü. HN (Werdauer Straße) auf einem in Richtung Südost abfallenden geneigten Plateau nördlich der Ortslage Neumark.

Das Plangebiet ist Teil von großflächig ausgewiesenen gewerblich genutzten Flächen (Abb. 2), welche im Bestand festgesetzt sind.

Für den Geltungsbereich sind keine im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht nachrichtlich zu übernehmen. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Rahmen der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) ausgewiesenen Schutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotope i. S. des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile i. S. des § 29 BNatSchG i.V.m. § 19 SächsNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet oder in dessen Nahbereich.

Das Plangebiet befindet sich in keinen rechtsverbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

2.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des Änderungsteils umfasst insgesamt 8,7 ha mit den Flurstücken 716/4 900, 899 und 718/2 der Gemarkung Neumark.

Die Flurstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Laut Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden und die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden genutzt werden. Dabei soll das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme nicht nur durch Verzicht auf eine weitere Neuinanspruchnahme von Flächen, sondern durch eine Stärkung der Flächennutzungseffizienz mittels der Strategien Vermeiden, Mobilisieren und Revitalisieren erreicht werden (G 2.2.1.1). Als konkrete Handlungsansätze werden dabei u. a. genannt:

- + flächensparendes Bauen,
- + Revitalisierung von Brachflächen,
- + Nachverdichtung (Nutzung von Baulücken),
- + bevorzugter Ausbau vor Neubau der Verkehrsinfrastruktur sowie der technischen Infrastruktur.

Diesen Zielen und Grundsätzen entspricht die geplante Änderung des Bebauungsplans.

Neumark gehört laut Regionalplan Südwestsachsen (RP) und Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz i.V.m. dem Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) zum Verdichtungsraum zwischen dem Oberzentrum Zwickau und den Mittelzentren Reichenbach und Werdau und liegt unmittelbar an der überregional bedeutsamen Entwicklungs- und Verbindungsachse zwischen den Oberzentren Plauen und Zwickau.

Neumark ist im RP als Gemeinde mit den besonderen Gemeindefunktionen Gewerbe und Verkehr ausgewiesen.

Das Plangebiet gehört gemäß geltendem Regionalplan Südwestsachsen von 2011 zum Bestand Siedlungsflächen, welche seit 1990 im Rahmen von Bauleitplanverfahren genehmigt und realisiert wurden (Abb. 3). Innerhalb des Planbereichs sind keine regionalplanerisch bedeutsamen schutzbedürftigen Bereiche ausgewiesen.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südwestsachsen, Karte 2 Raumnutzung



Geltungsbereich B-Plan-Änderung

Gemäß Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, Stand 15.12.2015 sind keine weitergehenden Vorgaben beachtlich.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im nicht rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Neumark, Entwurf Stand Oktober 1995 (mit Überarbeitung Stand Oktober 1998) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) ausgewiesen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst innerörtliche, vollständig erschlossene Flächen im nördlichen Teil des Ortsgebietes von Neumark. Die Flächen des Änderungsteils umfassen rund 8,7 ha.

4.2 PLANGRUNDLAGEN

Als Plangrundlage und planerische Hilfsmittel dienen u.a.:

- Höhen- und Lageplan 2017 Vermessungsbüro Kuhn-Petzoldt, Reichenbach
- Luftbildaufnahmen (Quelle: Geoportal Sachsen 2013)
- Aufnahmen und fotografische Dokumentationen, 2016/17
- Geoportal.Sachsenatlas.de
- Geoportal.vogtlandkreis.de

4.3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans und entspricht damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung indem es:

- + vorhandene Erschließungen nutzt
- + innerörtliche bzw. innerhalb eines genehmigten Bebauungsplans liegende Flächen nutzt
- + ein flächensparendes Planungskonzept verfolgt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, planungsrechtliche Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass die bauliche Entwicklung des am Standort produzierenden Unternehmens langfristig gesichert ist und sich das Gebiet auch zukünftig in die umgebenden städtebauliche Struktur einfügt.

Mit den geänderten Festsetzungen kann einer extensiven Flächenentwicklung entgegengewirkt werden, welche zur Neuausweisung von Bauland führen würde.

Zur Umsetzung der funktionalen und planungsrechtlichen Zielsetzungen für das Änderungsgebiet dienen:

- + Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- + Änderung der Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen
- + Festsetzung von privaten Grünflächen zum Erhalt und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5. PLANUNGSINHALT

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten auch für den Änderungsbereich weiter (siehe Anlagen 1 und 2).

Geändert werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen als Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen im Planteil A und zu den Gebäudehöhen in Planteil B (textliche Festsetzungen).

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten bisher innerhalb des Änderungsteils für das GI und das GE:

	Teilgebiete GI		Teilgebiete GE	
	GI 1	GI 2	GE 1	GE 2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,6	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8	1,0	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II/III	II	II
Max. Höhe WH in m ü NN*)	371	371/375	380	371

Planungsansatz ist die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für eine kompaktere und effektivere Ausnutzung der bestehenden gewerblichen Bauflächen, insbesondere der Industriegebietsflächen, durch nachfolgende Änderungen:

	Teilgebiet GI		Teilgebiete GE	
	GI 1	GI 2	GE 1	GE 2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8	0,8	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	2,4	2,4	2,4	2,4
Zahl der Vollgeschosse	-	-	-	-
Max. Höhe WH in m ü. NHN*)	382,5	381	380	374,5

*) Differenz der Höhenbezugssysteme im Geltungsbereich ca.2-3 cm

Für eine optimale Auslastung der Gewerbegebietsflächen im Änderungsbereich werden als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der ausschließlichen Bebauung mit gewerblichen baulichen Anlagen und Gebäuden wird auf eine Festsetzung der Vollgeschosse im Änderungsteil verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung kann hinreichend über die dem Bedarf angepasste geänderte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO bestimmt werden:

- im **GI 1** wird die Wandhöhe (WH) mit 20 m über bestehender Höhe NN von 362,5 m ü. NN auf 382,5 m ü. NHN festgesetzt;
- im **GI 2** (Bereich jetziger Parkplatz) wird die Höhe mit 20 m über bestehender Höhe NHN von 361 m ü. NHN auf 381 m ü. NHN festgesetzt;
- im **GE 1** erfolgt keine Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan mit WH 380 m ü. NHN;
- im **GE 2** wird die Höhe mit 12 m über bestehender Höhe NHN von 362,5 m ü. NN auf 374,5 m ü. NHN festgesetzt; die reduzierte Bauhöhe dient der Abstufung in Richtung Poststraße zur nordöstlich angrenzenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 des Ursprungsbebauungsplans (s. Anlage 2).

Die Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5 des Ursprungsbebauungsplans: „*Bauliche Anlagen, soweit sie nicht als Gebäude zählen, dürfen die Höhe von 16,00 m nicht überschreiten*“ wird für den Änderungsteil wie folgt geändert:

„Die gemäß Planteil A festgesetzten maximalen Wandhöhen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten und Gebäudeteile wie Schornsteine, Staubtürme, Aufzüge, Treppenträume oder Lüftungsanlagen und andere diesem Charakter entsprechende untergeordnete Gebäudeteile und bauliche Anlagen.“

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Ursprungsplan ist keine Bauweise festgesetzt. Dies ist möglich und soll auch für den Änderungsteil weiter so gelten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dienen der flächigen Festsetzung der Gebäudestandorte im Grundstück. Die bisherigen Baugrenzen werden dem zukünftigen Bedarf angepasst.

Im Gegensatz zur bisher geltenden Festsetzung Nr. 1 (Anlage 2), wonach Grün- und Gehölzflächen nur als dienende Nutzungen festgesetzt sind, werden für das Änderungsgebiet 10% der Flächen (0,87 ha) mit der Hauptnutzung *Anpflanzen* sowie *Erhalt und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese befinden sich im Wesentlichen entlang der Grundstücksgrenzen auf Böschungs- und Hangbereichen im Übergang zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

6. ERSCHLISSUNG

6.1 VERKEHR

Die Verkehrserschließung des Änderungsteils erfolgt auch zukünftig wie unter Pkt. 2.2 beschrieben über die von der Staatstraße S 289 (Neue Poststraße) abzweigende kommunale Erschließungsstraße Ohmstraße. Die private Anbindung an die Werdauer Straße (K 7817) bleibt wie im Bestand vorhanden als Feuerwehrezufahrt erhalten. Flächen für den ruhenden Verkehr inkl. LKW-Stellplätze sind innerhalb des Betriebsgeländes vorhanden bzw. können bei Bedarf nachgewiesen werden, um Rückstauerscheinungen auf der Ohmstraße zu vermeiden.

6.2 WASSERWIRTSCHAFT

6.2.1 Trinkwasserversorgung

Zuständig für die Trinkwasserbereitstellung sind der Zweckverband Wasser/Abwasser Vogtland, Meisterbereich Reichenbach sowie die Wasserwerke Zwickau. Das zu betrachtende Gebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, die Versorgung ist über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen gesichert. Der vorhandene Hausanschluss für das Unternehmen SBG wurde in ON 50 PE ausgeführt. Am Anbindepunkt liegt ein Versorgungsdruck von ca. 1,5 bar an.

6.2.2 Wasserschutz

Von der Änderung sind keine Trinkwasserschutzgebiete und Anlagen der Fernwasserversorgung betroffen (Quelle: geoportal.vogtlandkreis.de). Zudem werden keine Überschwemmungsgebiete und Oberflächenwässer berührt.

6.2.3 Abwasserentsorgung

Das Gebiet ist abwasserseitig erschlossen. Zuständig für die Abwasserbeseitigung sind die Wasserwerke Zwickau. Die anfallenden Schmutzwässer können direkt in den Schmutzwasserkanal in der Ohmstraße südöstlich des Parkplatzes eingeleitet werden.

6.2.4 Regenwasserrückhaltung, Hochwasserschutz

Um die Auswirkung der Änderungen insbesondere in Bezug auf Flächenversiegelungen und damit verbundene hochwasserschutzrelevante Belange im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen, erfolgt die Betrachtung der Flächenbilanz des Gesamtplans. Grundlage dafür bilden die Strukturzahlen der baulichen Nutzung gemäß Begründung zum geltenden Bebauungsplan. Sie weisen eine Gesamtfläche von 16,09 ha aus. Darin eingerechnet sind festgesetzte öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen, diese Flächennutzungen umfassen zusammen 2,69 ha. Da sich diese Nutzungen flächenmäßig nicht ändern und auch nicht in das Regenrückhaltebecken an der Ohmstraße (RRB) entwässern bzw. nicht relevant sind, werden sie in die nachfolgende Bilanzierung der überbaubaren Flächen nicht mit einbezogen.

Damit liegen 13,40 ha Nettofläche der Bilanzierung zugrunde. Davon sind laut Begründung zum Gesamtplan 3,8 ha mit der Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) und 9,60 ha als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Die GI-Flächen sowie ein Teil der GE-Flächen befinden sich vorrangig innerhalb des Änderungsgebietes auf den Grundstücken der SBG Neumark. Ein Anteil von rund 1,43 ha entfällt auf die Teilfläche des jetzigen Flurstücks 713/17 (Regentalbahn AG), welches nur mit diesem flächenmäßigen Anteil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt.

Unter Zugrundelegung des bisher festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich nachfolgende absolut und prozentual überbaubare Flächen:

Festsetzungen IST - Bestandsplan	GI gesamt	GE gesamt
Flächenanteile in ha	9,60	3,80
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,4
daraus: max. Grundfläche Hauptnutzung in ha	5,76	1,52
Zulässige max. Erhöhung für Nebennutzungen gemäß § 19 BauNVO (max. 0,8)	1,92	0,76
Summe aus Haupt- und Nebennutzungen in ha	7,68	2,28
Gesamt in ha	9,96	
Gesamt in % (100=13,4 ha)	74,3	

Ausgehend von den insgesamt 13,40 ha Nettofläche im IST werden auf den Grundstücken der SBG 0,87 ha als private Grün- und Gehölzflächen ausgewiesen. Diese fallen zukünftig aus der GI-Nutzung. Damit ergeben sich zukünftig nur noch 12,53 ha anrechenbare GI- und GE-Flächen.

Unter Zugrundelegung der geänderten Maße der baulichen Nutzung für den Änderungsteil ergeben sich nachfolgende absolut und prozentual überbaubare Flächen im SOLL für den Gesamtplan:

Festsetzungen SOLL	GI gesamt		GE gesamt	
	Änderungsteil	Andere	Änderungsteil	Andere
Flächenanteile in ha	7,30	1,43	0,60	3,20
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,6	0,8	0,4
daraus: max. Grundfläche Hauptnutzung in ha	5,84	0,86	0,48	1,28
Zulässige max. Erhöhung für Nebennutzungen gemäß § 19 BauNVO (max. 0,8)	---	0,28	---	0,64
Summe aus Haupt- und Nebennutzungen in ha	5,84	1,14	0,48	1,92
Gesamt in ha	9,38			
Gesamt in % (100=13,4 ha)	70,0			

Zur Regenrückhaltung und zum Hochwasserschutz dient ein südlich des Änderungsbereichs befindliches Regenrückhaltebecken an der Ohmstraße, welches 2018 durch die Wasserwerke Zwickau (WWZ) saniert wird.

Unter Zugrundelegung der o.g. Bilanzierung ergibt sich laut WWZ durch die Änderung des Bebauungsplans eine maximal zu befestigende Fläche von 9,38 ha. Von dieser Fläche entfallen 1,86 Hektar (dies entspricht maximal 80 % überbaubare Fläche von 3,74 ha Grundstückgröße abzüglich 1,13 Hektar befestigter Anteil, der bereits auf dem RRB angeschlossen ist) auf die Flächen der Regentalbahn AG, die in Richtung Unterneumarker Bach entwässern. Damit verbleibt mit der Planänderung eine maximal zu befestigende Fläche von 7,52 ha, die an den Kanal der WWZ und damit an das RRB angeschlossen werden soll. Die wasserrechtlich genehmigte Planung für die Sanierung des RRB geht laut WWZ bei der Bemessung von einer versiegelten anzuschließenden Fläche von 7,65 ha einschließlich des Flächenanteils der Regentalbahn AG von 1,13 ha aus. Damit ist der Nachweis eines ausreichenden Hochwasserschutzes erbracht.

Zur Sicherung dieses Ziels werden für das Änderungsgebiet zudem Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dahingehend festgelegt, dass Nebenwege und zu befestigende Nebenflächen, Pkw- und Lkw-Stellplätze sowie Aufstellflächen und untergeordnete Zufahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge wasserdurchlässig mit mindestens 20% Fugen- bzw. Porenanteil zu befestigen sind. Einer dezentralen Niederschlagswasserentsorgung ist zudem durch Gründächer, Nutzung der Versickerung und Verdunstung u. ä. im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens der Vorzug zu geben. Insgesamt soll der Versiegelungsgrad des Gesamtgebietes 70 % nicht überschreiten.

6.3 BRANDSCHUTZ UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sicherzustellen. Laut zuständiger Behörde muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Litern in der Minute für eine mögliche Löschdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stehen. Dies kann derzeit nicht vollständig aus dem öffentlichen Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Für den Änderungsteil ist die Löschwasserversorgung durch betriebseigene Löschwasserzisterne und Unterflurlöschwasserbehälter der SBG sowie über vorhandene Hydranten gesichert:

- 400 m³-Zisterne nahe Neue Poststraße (auf Gelände SBG)
- 200 m³-Zisterne nahe Gebäude Compactstationen (auf Gelände SBG)
- 48 m³/h aus den Hydranten des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland.

Bei Bedarf ist eine Erweiterung der betriebseigenen Anlagen möglich.

Die Entfernung zum Lohbach als öffentliches Gewässer beträgt zwischen 250 und 450 m.

Alle Anlagen und Gebäude des Unternehmens können im Brandfall über öffentliche Straßen sowie über die betriebseigene Feuerwehrezufahrt von der Werdauer Straße aus und über innerbetriebliche Verkehrsflächen erreicht werden. Bei der Neuanlage ist die DIN 14 090 - *Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken* zu beachten.

6.4 ENERGIEVERSORGUNG

6.4.1 Strom

Im Planbereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Änderungsgebietes ist gesichert.

6.4.2 Gas

Das Industrie- und Gewerbegebiet ist bereits gasseitig erschlossen. Die Versorgung des Änderungsgebietes durch die inetz GmbH ist über den bestehenden Anschluss an das Netz gesichert und kann bei Bedarf erweitert werden.

6.5 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung ist wie im Bestand gesichert.

6.6 TELEKOMMUNIKATION

Das Gebiet ist telekommunikationsseitig erschlossen. Die Anlagen liegen gemäß Lageplan der Telekom im Wesentlichen innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen.

7. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

7.1 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Mit dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) ist u. a. die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung praktisch aller Bauleitpläne eingeführt wurden. Ausgenommen sind Bauleitpläne, welche im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB realisiert werden können.

Mit der Bebauungsplanung ist ein zweistufiges Verfahren zu realisieren. So besteht auch die Pflicht zur strategischen Umweltprüfung nach §§ 2, 2a BauGB.

Im Rahmen des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden nach § 3, Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Natur- und Umweltschutzes abzu prüfen, die durch die Planänderung betroffen sind. Das BauGB schreibt dazu im § 4 vor, dass die Äußerungen auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB erfolgen sollen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden auf der Grundlage der eingegangenen Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

7.2 GEOLOGIE, BODEN- UND ERDBEBENSCHUTZ

7.2.1 Geologie und Baugrund

Das Änderungsgebiet wird vollständig als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt. Es sind keine untertägigen bergbaulichen Arbeiten oder Altstandorte bekannt oder Böden mit besonderem Schutzerfordernis (Archivböden) vorhanden.

Gemäß Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird der Festgesteinsuntergrund von devonischen Gesteinen aufgebaut. Hierbei handelt es sich um Ton-Schluffschiefer, Grauwacken, Tuffe (Unter- und Mitteldevon) und basaltoide Tuffe/Tuffite ("Schalsteinserie" Oberdevon). Die vorgenannten Festgesteine sind im Bereich von Störungen gegeneinander versetzt. Im Störungsbereich und oberflächennah sind die Festgesteine oftmals zu rolligen und/ oder Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Die Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen überlagert, die im Plangebiet Mächtigkeiten von etwa 2 m bis 3 m erreichen können. Dies sind Talsedimente des Lohbachs (Auenlehm über Kies/ Sand) und weichselkaltzeitliche Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/ Hangschutt). In bebauten/ genutzten Geländeabschnitten ist mit dem Antreffen von anthropogenen Aufschüttungen wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu rechnen.

7.2.2 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Neumark, die der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet ist.

7.2.3 Altbergbau

Laut Sächsischem Oberbergamt wurden in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten in dem betreffenden Gebiet durchgeführt. Am südlichen Rand des Planungsgebietes befand sich im 19. Jahrhundert eine Ziegelei. Näheres liegt dazu nicht vor, es sollte jedoch mit Auf- bzw. Verfüllungen gerechnet werden.

7.3 IMMISSIONEN UND RADONSCHUTZ

7.3.1 Immissionen

Es erfolgten schalltechnische Untersuchungen im Auftrag der Sächsisch-Bayerische Starkstrom-Gerätebau GmbH Neumark durch die G.U.B. Ingenieur AG Zwickau im Oktober 2016 (siehe Anlage 3).

Dazu wurde die vorherrschende Schallimmissionssituation an den sich nördlich außerhalb des Gebietes liegenden Wohngebäuden an der Werdauer bzw. Neuen Poststraße messtechnisch erfasst. Es wurden die geräuschintensivsten Betriebszustände der Produktionsstätte einbezogen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch in der sensibleren Nachtzeit an den Immissionsorten Wohngebäude Reichenbacher Straße 65 und Wohngebäude Reichenbacher Straße 67 bei allen untersuchten Anlagenzuständen deutlich unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten. Das trifft auch auf das Wohngebäude Neue Poststraße 2 unter Beachtung von Vorbelastungen zu.

Im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben ist nachzuweisen, dass es an den nachfolgend benannten maßgeblichen Immissionsorten außerhalb von Gebäuden nicht zu einer Überschreitung der aufgeführten teilweise reduzierten Immissionsrichtwerte kommt:

	22.00 Uhr bis 06.00 Uhr	06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Reichenbacher Straße 65	45 dB(A)	60 dB(A)
Reichenbacher Straße 67	45 dB(A)	60 dB(A)
Neue Poststraße 2	42 dB(A)	60 dB(A)
Werdauer Straße 30	44 dB(A)	59 dB(A)

In der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Wert von 65 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten Reichenbacher Straße 65, Reichenbacher Straße 67 und Neue Poststraße 2 sowie den Wert von 70 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort Werdauer Straße 30 nicht überschreiten. In der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Wert von 90 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten Reichenbacher Straße 65, Reichenbacher Straße 67 und Neue Poststraße 2 sowie den Wert von 95 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort Werdauer Straße 30 nicht überschreiten.

Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche während der Baumaßnahmen sind temporär. Sie sind so gering als möglich zu halten.

7.3.2 Radonschutz

Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

7.4 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

7.4.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale nach Landesrecht bekannt.

7.4.2 Archäologie

Laut Landesamt für Archäologie befinden sich im Umfeld des Plangebietes archäologische Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliches Waldhufendorf [7020a-D-01]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Genehmigungen sind im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben entsprechend den Vorgaben unter **Pkt. 9.3 - Hinweise für die Ebene der Umsetzung der Planung** zu beachten.

7.5 ALTLASTEN UND KAMPFMITTELBELASTUNG

7.5.1 Altlasten

Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand der zuständigen Behörde auf keiner nach § 2 Abs. 4 BBodSchG Altlastverdachtsfläche, Altlastenfläche oder Sanierungsfläche (Sächsisches Altlastenkataster).

7.5.2 Kampfmittel

Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im Planbereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen nicht vor.

8. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

8.1 INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Den grünordnerischen Belangen wird durch eine integrierte Grünordnungsplanung mit Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bestandsplans zu den grünordnerischen Belangen bleiben auch für den Änderungsbereich im Wesentlichen geltend. Sie werden in das Grünordnungskonzept soweit als möglich übernommen bzw. durch geeignete Festsetzungen ersetzt, konkretisiert bzw. ergänzt. Die betreffenden Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Pflanzung von Wildgehölzhecken entlang von privaten Grundstücksgrenzen und zum öffentlichen Verkehrsraum

Entlang der Grundstücksgrenzen der südlichen und südwestlichen Baufelder und zum öffentlichen Verkehrsraum (Ohmstraße) soll die Anlage von 5 m und 10 m breiten Gehölzflächen mit mehrreihigen Wildgehölzhecken in Kombination mit einem Wildkrautsaum erfolgen. Dabei sollen ausschließlich heimische blühende und fruchtende Gehölze Verwendung finden. Die Auswahl hat sich am regionaltypischen Artenbestand zu orientieren, dabei ist auf eine geeignete Mischung aus mittelhohen und hohen Sträuchern und

kleinkronigen Bäumen zu achten. Die Gehölze sind den Pflanzenauswahllisten A, B und C zu entnehmen.

Die Hecken setzen sich aus Heistern sowie hohen und mittelhohen Sträuchern zusammen. Als Pflanzqualitäten gelten für die Heister mind. 2x verpflanzt mit einem Stammumfang von 6 -10 cm und für die Sträucher ebenfalls 2x verpflanzt, Tr. H 60-100.

Baumpflanzungen auch in Verbindung mit Gehölzhecken, können auf die Vorgabe aus der textlichen Festsetzung Nr. 10c des Bestandsplans angerechnet werden.

Die Flächen und Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Arten der Pflanzenauswahllisten A, B und C zu ersetzen.

Pflanzschema für eine 3-reihige Wildgehölzhecke

10,0 m breite Fläche für eine 3-reihige linienhafte Wildgehölzhecke (Pflanzfelder: klein 1,5x2,0 m, groß 3,0x2,0 m = 16,0 lfm/Pflanzabschnitt. Die Heckenbreite beträgt damit 6,0 m zzgl. jeweils als Übergang zur Grundstücksgrenze bzw. Betriebsseite eine 2 m breite Fläche für einen Wildkrautsaum aus Stauden und Gräsern freier Wahl:

Wildkrautsaum							
St-h	St-m	Hei	St-m	St-h	St-m	Hei	St-m
	St-m		St-m		St-m		St-m
St-m	Hei	St-m	St-h	St-m	Hei	St-m	St-h
St-m		St-m		St-m		St-m	
Wildkrautsaum							

Hei...Heister, St-h...Hochstrauch, St-m...mittelhoher Strauch

Pflanzschema für eine 2-reihige Wildgehölzhecke

5,0 m breite Wildgehölzhecke linienhaft (Pflanzfelder: klein 1,5x2,0 m, groß 2,0x2,0 m = 10,0 lfm/ Pflanzabschnitt, Breite 4,0 m zzgl. jeweils als Übergang zur Grundstückseite bzw. zum öffentlichen Raum (Ohmstraße, Regenrückhaltebecken) eine 0,5 m breite Fläche für einen Wildkrautsaum aus Stauden und Gräsern freier Wahl:

Wildkrautsaum					
St-h	St-m	St-m	St-h	St-m	St-m
St-m	St-m	St-h	St-m	St-m	St-h
Wildkrautsaum					

St-h...Hochstrauch, St-m...mittelhoher Strauch

Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste A, Laubbäume 10 -15 m als Heister:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Pflanzenauswahlliste B, hohe Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzenauswahlliste C, mittelhohe Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Gruppe Hundsrosen	Rosa canina agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Erhalt und Entwicklung von Grün- und Gehölzflächen

Ergänzt werden die Festsetzungen durch Bindungen für den Erhalt und die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Diese Maßnahmen dienen dem Schutz der Arten und Lebensgemeinschaften und tragen zur Einpassung der Gewerbegebietsflächen bei.

Die zum Erhalt festgesetzten Grün und Gehölzflächen sind im Planteil A dargestellt. Es betrifft die bestehenden Grün- und Gehölzflächen auf den Flurstücken des Unternehmens SBG. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen und innerhalb des Betriebsgeländes erfolgten durch das Unternehmen SBG Baumpflanzungen und die Anlage mehrreihiger Gehölzhecken mittleren Alters (s. Umweltbericht, Pkt. 4.2.2). Diese Anlagen resultieren im Wesentlichen aus der Umsetzung der bestehenden grünordnerischen Festsetzungen des Bestandsplans für private Baugrundstücke.

Die Bäume, Hecken und Gehölzflächen befinden sich überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen sowie auf Böschungs- und Hangbereichen im Übergang zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Werdauer Straße, Neue Poststraße, Feuerwehrezufahrt).

Diese Flächen und Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Arten der Pflanzenauswahllisten A, B und C zu ersetzen.

8.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO) i. V. m. den §§ 9, 10 SächsNatSchG und dem § 14 BNatSchG für den rund 8,7 ha großen Änderungsbereich. Die Ermittlung des Eingriffsausgleichs ist im Umweltbericht dargestellt.

9. UMSETZUNG DER PLANUNG

9.1 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen werden im Änderungsgebiet aufgrund der vollständig im Eigentum des Unternehmens SBG befindlichen Flächen nicht notwendig.

9.2 KOSTEN

Entsprechend des städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde Neumark und dem Unternehmen SBG Neumark werden die Verfahrenskosten für die Planung durch das Unternehmen übernommen.

9.3 HINWEISE FÜR DIE EBENE DER UMSETZUNG DER PLANUNG

Radonvorsorge

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bohranzeigespflicht

Wenn Bohrungen für geologische Untersuchungen (Baugrund, Altlasten etc.) niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Bodenfunde/Archäologie

Für erdeingreifende Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes ist gemäß Vorgabe des Landesamtes für Archäologie eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bodenschutz

Der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis sind gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) bei der Durchführung des Vorhabens entdeckte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten mitzuteilen.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus, das als Gewerbegebiet GE oder Industriegebiet GI genutzt werden kann. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegt. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist deshalb in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

Naturschutz/ Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen und die dafür in Anspruch genommene Flächen sind der Unteren Naturschutzbehörde durch Eingabe im Sächsischen Kompensationsflächenkataster-Naturschutz (KoKa-Nat) zur Verfügung zu stellen. Die Dateneingabe erfolgt direkt über das

Internet. Hierzu ist Kontakt mit Frau Soerensen (Tel. Nr. 03741 300 2138 oder E-Mail: soerensen.marianne@voqtlandkreis .de) aufzunehmen. Die gesetzliche Grundlage hierzu ist § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 SächsNatSchG nach dem festgesetzte Kompensationsmaßnahmen sowie die dafür in Anspruch genommene Flächen in einem Kataster erfasst werden müssen.

Regenwasserrückhaltung

Vor Baubeginn von Maßnahmen ist nachzuweisen, dass der Spitzenabflussbeiwert für die gesamte an das RRB „Ohmstraße“ angeschlossene kanalisierte Einzugsgebietsfläche maximal 0,7 nicht überschreitet. Die abwasserfachlichen Ermittlungen sind mit nachvollziehbaren Planunterlagen spätestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Abwasserentsorgung

Häusliche Schmutzwässer und anfallende Industrierwässer sind ordnungsgemäß zu sammeln und dem öffentlichen Entwässerungsnetz zuzuführen. Die Zustimmung der Wasserwerke Zwickau zur Einleitung der gesamt anfallenden Abwassermengen ist vor Beginn der Ableitung zu beantragen. Die Abwasseranlagen sind nach den a. a. R. d. T. zu bemessen und auszuführen. Dazu sind die vorhandenen Abwässer der bestehenden Produktion anzugeben und die geplant anfallenden Abwässer in Menge und Qualität zu beschreiben. Die Anforderungen der zutreffenden Anhänge der Abwasserverordnung sind einzuhalten. Bei der Bemessung der Abwasseranlagen sind auch ausreichende Sicherheiten und insbesondere bei Druckentwässerungsanlagen ausreichende Havarie-Stauräume (Größe in Abhängigkeit von der Reaktionszeit der Havarie-Bekämpfung, diese Zeit ist anzugeben) zu errichten, sodass im Havariefall (z. B. Stromausfall, Verstopfung, Defekt, etc.) kein Austritt von Abwasser aus dem System erfolgen kann.

Strom Mittel- und Niederspannung

Vorhandene Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Versorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Gasversorgung

Die Gasleitungen besitzen einen Schutzstreifen von 2,0 m (1,0 m beidseitig). Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Das überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u.ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Parallel verlaufende Leitungen sind in nichtöffentlichen Grundstücken grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu verlegen. Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125 zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen

ist grundsätzlich ein Abstand von 2,5 m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.

Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlagen bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung.

Im Baufeld befindliche Mess- und Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden.

Kommunikationsnetze der Telekom

Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage ist auszuschließen. Das Betreiben und die Zugängigkeit der Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Kataster und Geoinformation

Sollten Punkte des Liegenschaftskatasters im Rahmen von Vorhaben gefährdet sein, ist dies dem Amt für Kataster und Geoinformation beim LRA mitzuteilen. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.

Kampfmittel

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Verpflichtung, diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bauverbotszonen/ Übergangsregelungen

Die Bebauungsplangrenze befindet sich an der S 289 Netzknoten 5340 045 von Stat. 1,24 bis Stat. 1,526 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Für Staatsstraßen gilt gemäß § 24 SächsStrG für die Anbaubeschränkungszone ein Abstand von 40 m sowie für die Bauverbotszone ein Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand für neu zu errichtende Hochbauten bzw. bauliche Anlagen. Innerhalb der Anbaubegrenzungszone von 40 m gemäß § 24 SächsStrG befinden sich bereits bauliche Anlagen. Künftige Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr. Bei einer zukünftigen Abstufung der S 289 (Neue Poststraße) im Zuge des Straßenbauvorhabens „S 289 Verlegung Römersgrün“ wird die Zustimmung erteilt. Maßnahmen des jeweiligen Eigentümers in der Bauverbotszone können nur mit Zustimmung bzw. Ausnahmegenehmigung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr durchgeführt werden. Wird diese nicht erteilt, verzichtet der Eigentümer bis zur Umwidmung der S 289 (Neue Poststraße) auf eine Bebauung in diesem Bereich. Bei der o.g. Abstufung entfällt die Bauverbotszone gemäß § 24 SächsStrG mit einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand.

Verkehrssicherung

Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen ist beim Anlegen von Anpflanzungen zu achten.