

STADT MEERANE

9. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B93“

Februar 2022

Begründung

Landkreis Zwickau

Stadtverwaltung Meerane
Dezernat Bauwesen und Umwelt
Fachbereich Bauen
SG Stadtplanung und Stadtentwicklung
Lörracher Platz 1; 08393 Meerane
Tel.: 03764 54-0
Fax: 03764 54 270
www.meerane.eu
post@meerane.eu



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Bisherige Planungen, Grundlagen	3
2.	Umfang der 9. Änderung des Bebauungsplanes	4
3.	Planungsziel	5
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsplan	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
5.	Erweiterung und Veränderung von Anlagen zur Ver- und Entsorgung	8
5.1	Verkehrstechnische Erschließung	8
5.2	Trink- und Löschwasserversorgung	9
5.3	Abwasserentsorgung	9
5.4	Gas- und Stromversorgung	10
5.5	Fernmeldeanlagen	11
5.6	Abfallbeseitigung	11
6.	Immissionen	11
7.	Grünordnung / Kompensationsmaßnahmen	12
8.	Wasserschutz	27
9.	Denkmalschutz	27
10.	Bodenschutz / Baugrund	27
11.	Flächenverteilung im Plangebiet	28

1. Bisherige Planungen, Grundlagen

Die Stadt Meerane hat für das **Gewerbegebiet an der B 93** einen Bebauungsplan aufgestellt, der durch das Regierungspräsidium Chemnitz am 30.7.1992 unter dem Aktenzeichen Az.: 51.2/2511.2-28070-1/92 genehmigt wurde und am 08.08.1992 Rechtskraft erlangt hat.

Die **erste Änderung**, die durch die Einarbeitung der Trinkwasserschutzzone in die Planung notwendig wurde, wurde am 19.07.1994 unter dem Az.: 602-NI/BR beim Regierungspräsidium Chemnitz angezeigt und am 10.08.1994 rechtskräftig.

Eine **zweite Änderung** wurde während der Bearbeitung abgebrochen und kam somit nicht zur Satzungsreife, bleibt aber in der Zählreihenfolge erhalten.

Die **dritte Änderung** des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 93“ wurde durch das Regierungspräsidium Chemnitz am 22.04.2003 unter dem Az.: 51-2511.20-97/7316-01-01 genehmigt und hat am 13.06.2003 Rechtskraft erlangt.

Die **vierte Änderung** des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 93“ wurde durch das Landratsamt Chemnitzer Land am 15.11.2006 unter dem AZ.: 61.2-621.41.16 genehmigt und hat am 15.12.2006 Rechtskraft erlangt.

Die **fünfte Änderung** des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 93“ wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 19. Januar 2011, AZ.: 1510-621.41.00063 mit Maßgaben genehmigt. Die Erfüllung der Maßgaben wurde mit Schreiben vom 29.08.2012, AZ.: 1520-621.41.00063 bestätigt. Die fünfte Änderung des Bebauungsplanes hat am 14.09.2012 Rechtskraft erlangt.

Die **sechste Änderung** des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B93“ wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.08.2018, AZ1400-621.41.01562 mit einer Bedingung genehmigt. Die Erfüllung der Bedingung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 08.10.2018, AZ.: 1400-621.41.01562 bestätigt. Die sechste Änderung des Bebauungsplanes hat am 17.10.2018 Rechtskraft erlangt.

Der Beschluss zur **siebenten Änderung** des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Meerane in seiner Sitzung am 12.02.2019 gefasst. Mit Beschluss vom 27.08.2019 und vom 24.09.2019 erfolgte jeweils eine nachträgliche Aktualisierung des Geltungsbereiches der 7. Änderung, die nun die Teile 3.1, 4 und 5 des Bebauungsplanes umfasst.

Der Beschluss zur **achten Änderung** des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Meerane in seiner Sitzung am 20.07.2021 gefasst. Inhalt der Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um den Teil 3.2a auf Flächen der Gemarkung Seiferitz.

2. Umfang der 9. Änderung des Bebauungsplanes

Die 9. Änderung beschränkt sich auf den Teil 4 des Bebauungsplanes. Dieser Teil schließt westlich an die B93 und nördlich der BAB A4 auf der Gemarkung Waldsachsen an.

Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, welcher Art umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen; § 4c BauGB ist ebenso nicht anzuwenden.

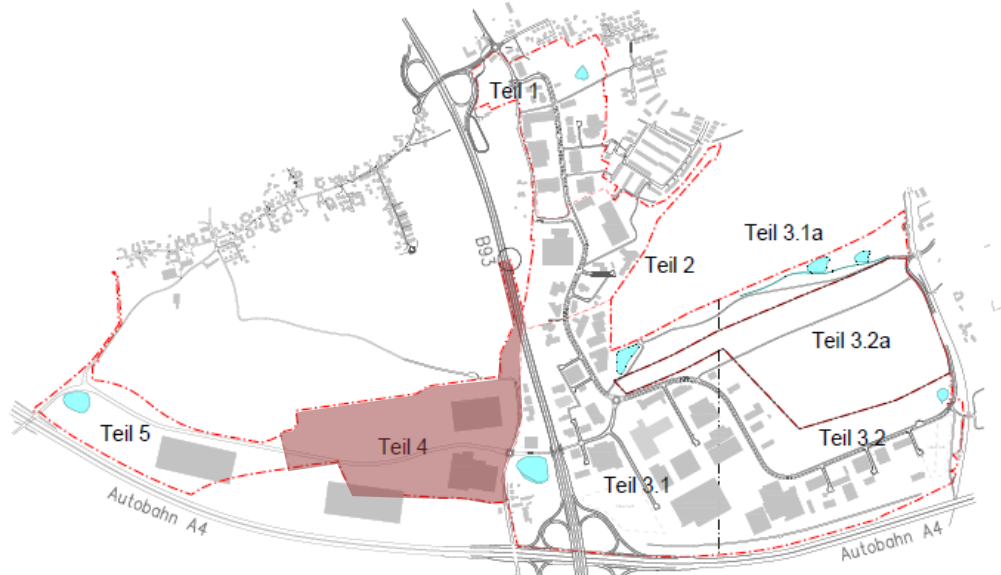


Abb. 1 Bereich der 9. Änderung
Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Mit der Errichtung der temporären Anbindung der S 288 an die B 93 ergibt sich die Möglichkeit, im derzeitigen Bereich der Verkehrsfläche ein Baufeld auszuweisen. Auf dem Baufeld wird ein Industriegebiet ausgewiesen, welches sich auf dem Flurstück 229/12 der Gemarkung Waldsachsen befindet. Eine Gebietserweiterung findet nicht statt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ändern sich für die als GI 2 (Industriegebiet) ausgewiesenen Baufelder insoweit, dass Tankstellen hier zulässig sind.

Grafische Übersicht

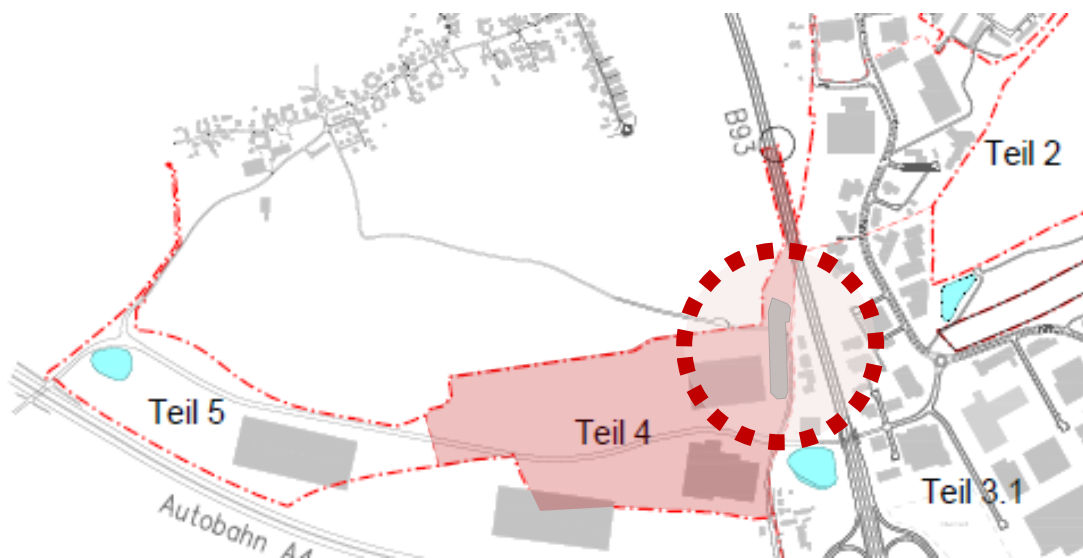


Abb. 2 Übersicht der Änderung
Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

3. Planungsziel

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B93“ ist die Ergänzung des Plangebietes um ein Industriegebiet GI 2 mit einer Gesamtfläche von 5.540 m², welches sich zwischen der Gablenzer Straße und der temporären Anbindung der S 288 an die B 93 befindet. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen findet nicht statt.

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen gem. § 1 Abs. 5 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Verbindlich für das Stadtgebiet Meerane sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 und der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 unter Beachtung des Entwurfes (Auslegungsentwurf 2021) des Regionalplanes Region Chemnitz.

4.1. Landesentwicklungsplan

Meerane liegt lt. Karte Raumstruktur im Verdichtungsraum. Hier sollen u.a. durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und einer effizienten Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert werden.

Optimal vernetzte Verkehrswege sind ein grundlegender Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung einer Region und stehen in engem Zusammenhang mit der Entwicklung von Raum- und Siedlungsstrukturen. Mit dem Bau der S 288 neu zwischen S 289 und B 93 bei Waldsachsen wurde bereits eine der Neubaumaßnahmen gem. Ziel Z 3.2.5 des Landesentwicklungsplanes realisiert, welche einerseits den vorhandenen Siedlungsbereich vom Durchgangsverkehr entlastet und gleichzeitig die Erschließung von Gewerbeflächen sichert. Eine direkte Anbindung der S288 neu an die B 93 stellt im Hinblick auf die Bedienung der Automobilstandorte durch die entsprechenden Zulieferer aus dem Gewerbegebiet Meerane eine Optimierung der Verkehrsflüsse dar.

Die zu entwickelnde Fläche ist nach allen Seiten von Verkehrsflächen begrenzt und fügt sich an die vorhandene gewerbliche Bebauung an.

Die Stadt Meerane hat in den letzten Jahren eine temporeiche wirtschaftliche Entwicklung vollzogen. Es erfolgten zahlreiche Ansiedlungen von Unternehmen mit Focus Automobilindustrie, teilweise mit überregionaler Bedeutung. Sämtliche gewerbliche und industrielle Bauflächen sind bereits veräußert.

4.2. Regionalplan

Da bisher für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger Gesamt-Regionalplan vorliegt, gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen weiter.

Verbindlich für das Stadtgebiet Meerane ist der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung.

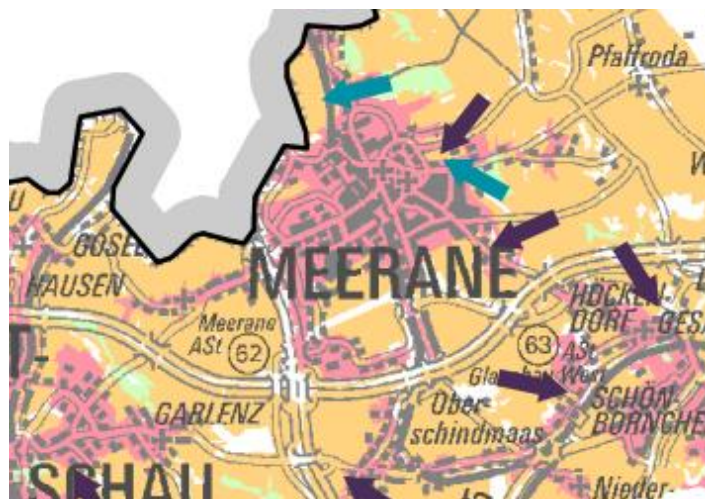
Aktuell liegt der Entwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) ROG in Verbindung mit § 6 Sächs.LIPG vor (Stand Mai 2021).

Die Stadt Meerane ist in der Planungsregion auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe des Verflechtungsbereiches, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung als Grundzentrum (siehe Z 1.3.1.1) eingeordnet.

In Kap. 2.1.6 - Klima, Luft - des aktuellen Entwurfs zum Regionalplan Region Chemnitz sind die siedlungsrelevanten Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und die dazugehörigen siedlungsrelevanten Frisch- und Kaltluftbahnen als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Frisch- und Kaltluftbahnen nachrichtlich dargestellt.

Der Standort ist betroffen.

Auszug Karte 14 –
aktueller Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz



Die Stadt Meerane sieht sich bei der Aufstellung der 9. Änderung gleichfalls an diese Ziele gebunden, obwohl der Standort nicht als Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe im Regionalplan ausgewiesen ist.

Für die Schaffung optimaler Bedingungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowohl aus produktionstechnischer als auch aus verkehrstechnischer Sicht ist die Inanspruchnahme der ergänzten Baufläche begründbar. Es wird eine Ergänzung zu den bereits vorhandenen Bauflächen geschaffen, die Grundsätze der gültigen Planung werden eingehalten.

4.3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 93“ ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Meerane-Schönberg ausgewiesen. Er erstreckt sich im südwestlichen Teil des Stadtgebietes beidseitig entlang der Bundesstraße B93 und nördlich der Autobahn A4 im Bereich der Anschlussstelle Meerane. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet geringfügige Veränderungen bzgl. der Art der Nutzung innerhalb des rechtskräftigen Bereiches. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 4 BauGB ohne Ableitung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gerechtfertigt.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

5. Erweiterung und Veränderung von Anlagen zur Ver- und Entsorgung

5.1. Verkehrstechnische Erschließung

Das gesamte Gewerbegebiet „An der B 93“ mit seinen Teilflächen ist über die Autobahn A4 und die S 288 neu sowie die B 93 verkehrstechnisch auf sehr kurzem Weg über die Seiferitzer Allee an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Diese Straßenanbindungen stellen eine hohe Verkehrsqualität sicher. In den vergangenen 3 Jahren wurde die S 288 neu errichtet und temporär an die B 93 angebunden. In diesem Bereich befindet sich das neue Baufeld. Der Anbindepunkt liegt etwa 500m nördlich der BAB A4, AS Meerane.

5.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der neu ausgewiesenen Baufläche fällt in den Bereich des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau (RZV).

Das Trinkwassernetz wurde im Zuge des Baues des Wirtschaftsweges entlang der S 288 neu erweitert. Die Versorgung der anliegenden Gewerbeflächen ist gewährleistet. Die Erstellung der Hausanschlüsse bzw. die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des RZV in der jeweils gültigen Fassung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt auf Antrag im Rahmen der Möglichkeiten aus dem öffentlichen Netz, vorzugsweise über Überflurhydranten nach DIN 3221. Zusätzliche Einrichtungen in Form von Zisternen wurden geschaffen. Eine Grundversorgung von 192 m³/h über 2 Stunden Vorhaltung ist gesichert.

5.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Erweiterungsgebietes erfolgt analog zum bestehenden Gewerbegebiet im Trennsystem.

Versorgungsträger ist der Abwasserzweckverband Götzenthal.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser in haushaltsüblicher Menge und Qualität wird, wenn notwendig über Hebeanlagen, in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Bei dem neu ausgewiesenen Baugebiet zwischen Gablenzer Straße und Anbindung an die B93 befindet sich der mögliche Anbindepunkt an den Schmutzwasserkanal zwischen der B93 und der Gewerbeansiedlung an der Gablenzer Straße auf dem privaten Flurstück Nr. 358/1 der Gemarkung Seiferitz.

Eventuell anfallende gewerbliche bzw. industrielle Abwässer sind vor der Einleitung einer entsprechenden Vorbehandlung durch den Verursacher zu unterziehen und sind gesondert zu berücksichtigen.

Regenwasser/Oberflächenwasser

Für die Aufnahme des Regenwassers kann bei dem neu ausgewiesenen Baugebiet zwischen Gablenzer Straße und Anbindung an die B93 der Regenwasserkanal des AZV Götzenthal zwischen B93 und der Gewerbeansiedlung an der Gablenzer Straße genutzt werden (Parallelkanal Schmutzwasser). Der Anbindepunkt befindet sich auf dem privaten Flurstück Nr. 358/1 der Gemarkung Seiferitz.

Eine Regenrückhaltung in Form einer Versickerung und/oder Speicherung ist auf den Grundstücken Nr. 229/10 und 229/12 erforderlich.

Die maximale Einleitmenge in den Regenwasserkanal des AZV Götzenthal beträgt 16,9 l/s und ist mittels Rohrdrossel bei einem Gefälle von 1,2 % zu realisieren, gem. Standortbeurteilung des AZV vom 16.07.2021, Reg. –Nr. 02/004/2021. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in den Regenwasserkanal Gablenzer Straße mit Einleitung in das Regenrückhaltebecken I am Kreisverkehr.“

Die nordwestliche Erweiterungsfläche im Teil 4 entwässert über eine zusätzliche private Regenrückhaltung in Richtung des Regenrückhaltebeckens V am westlichen Ende des Gewerbegebietes. Dieses RRB V wurde südlich der neuen Erschließungsstraße mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde neu eingeordnet.

5.4 Gas- und Stromversorgung

Gas- und Stromversorgung werden über die Stadtwerke Meerane GmbH sichergestellt, ebenso die Bewirtschaftung der Straßenbeleuchtung.

Gasversorgung

Die vorhandene Gasversorgungsleitung in der Gablenzer Straße wurde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit der neuen Erschließungsstraße weiter geführt. Am Verknüpfungspunkt in der Gablenzer Straße steht eine Kapazität von 10 MW zur Verfügung. Die Erschließungsplanungen für die einzelnen Objekte erfolgt auf der Grundlage konkreter Bedarfsanmeldungen.

Stromversorgung

Die zur Versorgung mindestens notwendigen Kabelsysteme 10 kV wurden im Rahmen der Erschließung im Bereich des Wirtschaftsweges verlegt.

In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung der neuen Baufläche und einer verbindlichen Energiebedarfsanmeldungen kann eine zusätzliche Verlegung von Kabeln erforderlich werden.

Straßenbeleuchtung

Für den Planbereich der Baufläche wurde das im Gewerbegebiet vorhandene Straßenbeleuchtungsnetz im Auftrag der Stadt Meerane erweitert.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die Verfügbarkeit von schnellem Internet in Gewerbe- und Industriegebieten ist für die sich ansiedelnden Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor. Die Sicherstellung der notwendigen Breitbandversorgung mit einer Datenrate von mindestens 50 Mbits/s erfolgt im Rahmen des Netzausbaues.

5.6 Abfallbeseitigung

Anschlusspflichtige Grundstücke unterliegen nach der Satzung des Landkreises Zwickau über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Zwickau (Abfallwirtschaftssatzung - AWS 2019) vom 27. September 2018 dem Anschluss- und Überlassungszwang.

Ergänzend zu beachten ist die Satzung zur Erhebung von Gebühren für die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau (Abfallgebührensatzung – AGS 2019) vom 27. September 2018.

6. Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile, Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche oder Erschütterungen.

Für die im Rahmen der 9. Änderung ausgewiesene Baufläche wurden die Richtwerte aus der bisher gültigen Fassung des Teils 4 übernommen.

Diese festgesetzten Emissionskontingente können im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Beurteilung der Geräuschemissionen des Gewerbelärms in der Umgebung der jeweiligen Anlage herangezogen werden. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist nachzuweisen.

Die Anordnung, die bauliche Ausführung sowie der Nutzungsumfang des jeweiligen Anlagenkomplexes sind durch geeignete bauliche, technische bzw. organisatorische Maßnahmen entsprechend zu gestalten.

7. Grünordnung / Kompensationsmaßnahmen

Die zusätzliche überplante Fläche mit einer bisher als Verkehrsfläche ausgewiesenen Nutzung wird im Rahmen der 9. Änderung als GI 2 (Industriegebiet) ausgewiesen. Im anschließenden nördlichen Bereich bis zur Anbindepunkt der temporären Anbindung der S 288 an die B93 befindet sich zukünftig eine Grünfläche.

Ausgleichsmaßnahmen

Der für den Teil 4 des Bebauungsplans erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz für die vorhabenbedingten Eingriffe wird aus der letzten gültigen Änderung übernommen. Er kann auf Teilflächen im Plangebiet erbracht werden (siehe rechnerische Bilanzierung). Um die Wirksamkeit der Kompensation zu erhöhen, ist es sinnvoll, die Ersatzmaßnahmen in für die Landschaftsentwicklung prioritäre Räume zu lenken.

Ersatzmaßnahmen

Voraussetzungen für die Anrechenbarkeit als Kompensation:

- Die dauerhafte Sicherung der Fläche muss gewährleistet sein (>25 Jahre)
- Durchführung von Pflegemaßnahmen muss gesichert werden
- Maßnahmen dürfen nicht aus anderen Mitteln des öffentlichen Rechts finanziert sein
- Maßnahmen müssen anderen Fachplanungen entsprechen

Die erzielbare Wertsteigerung wird über den Vergleich des Zustandes vor der Kompensation mit dem prognostizierten Zustand nach Durchführung der Kompensation ermittelt. Die Differenz zwischen Ausgangswert der Fläche und Planwert bildet die anrechenbare Wertsteigerung ab.

Ersatzmaßnahmen und die mit ihnen verfolgten Entwicklungsziele sind nicht frei wählbar, sondern müssen sich an den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege orientieren. Die Grundsätze nach § 1 SächsNatSchG sind geeignet, inhaltliche Schwerpunktsetzungen für Kompensationsziele vorzunehmen.

Für den Teil 4 erfolgte im Rahmen der letzten Änderung erneut eine Bilanzierung der Gesamtfläche.

Grundlagen der Bilanzierung bilden die gesetzlichen Vorgaben, BNatSchG §§ 14 und 15, NatSchAVO, SächsNatSchG und BauGB. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) § 5 sowie dem Katalog der Flächennutzungstypen (A) und der Flächenfunktionen (B) gem. NatSchAVO. Es erfolgt eine Ermittlung des Flächenpotentials vor dem geplanten Eingriff sowie eine Ermittlung des künftigen Flächenpotentials unter Ansatz der Kompensationsmaßnahmen, die dargestellt und fachplanerisch untersetzt werden.

Flächennutzung Teil 4								
Fläche	Flächenbeschreibung	Flächengröße in m ²	Flächennutzungstyp	Wertzahl	Flächenfunktion	Wertzahl	ges. Wertzahl	Teilflächenwert
S	Straße	44.234						
S1	Straßenfläche S288n	8.113	A0	0			0	0,0
S2	Straßenfläche Anbindung B93	9.048	A0	0			0	0,0
S2	Entwässerungs-/Randstreifen	24.043	A2	0,2			0,2	4.808,6
S3	Wirtschaftsweg	3.030	A0	0			0	0,0
GI	Industriegebiet	251.701						
GI 1	Baufläche	236.148	A0	0			0	0,0
GI 2	10 % von GI 1 sind dauerhaft zu begrünen unter Anrechnung von GF 1	15.553	A2	0,2			0,2	6.221,2
GF 1	Private Grünfläche mit Pflanzgebot als Teil der 10%igen Begrünung von GI	9.617	A4	0,4			0,4	3.846,8
GF 2	Aufforstung	5.306	A7	0,7	B2	0,2	0,9	4.775,4
	Gesamtfläche:	310.858					Gesamtteilflächenwert:	19.652,0

ehemalige Flächennutzung Teil 4									
Fläche	Flächenbeschreibung	Flächengröße in m ²		Flächennutzungstyp	Wertzahl	Flächenfunktion	Wertzahl	ges. Wertzahl	Teilflächenwert
S	Straße	9.099							
S1	Straßenfläche		8.525	A0	0			0	0,0
S2	Straßenbegleitgrün		574	A2	0,2			0,2	114,8
F	wasserdurchlässig befestigte Flächen (Parkplatz Stadt Dessau, Feldweg)	3.263		A1	0,1			0,1	326,3
FG	Sonstige Flächen, Feldgehölz	2.273		A4	0,4			0,4	909,2
A	Ackerfläche	296.223		A3	0,3			0,3	88.866,9
	Gesamtfläche:	310.858						Gesamtteilflächenwert:	90.217,2

Aus dem Gesamtteilflächenwert der zukünftigen Nutzung von **19.652,0**
 und dem Gesamtteilflächenwert des ursprünglichen Bestandes von **90.217,2**
 ergibt sich eine Differenz von **- 70.565,2**

Diese Differenz wird durch folgende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen:

Ersatzmaßnahme EM 4.1:

Im Norden des Stadtgebietes Meerane befindet sich das Gebiet Gornzigtal. Dieses ist hauptsächlich durch Wald charakterisiert. Das Waldgebiet durchzieht ein strukturarmes Fließgewässer, welches durch einen künstlich angelegten Damm eingestaut wird. Dieses Staugewässer, was hauptsächlich eine Regenrückhalte-, bzw. Hochwasserschutzfunktion besitzt, zeichnet sich durch eine gering ausgeprägte Flachwasser- und Ufervegetation aus.

Im westlichen Bereich des Gornzigtal findet sich ein mit Gras bewachsener Flachwasserbereich, welcher in das kleine Fließgewässer mündet. Die etwa 10.000 m² große Fläche, grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit intensiver Nutzung.



Abb. 3: Flachwasserbereich im Gornzigtal mit angrenzender Landwirtschaftsfläche

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Widerherstellung eines natürlichen Bachlaufes mit Retentionsflächen, zur Herstellung eines natürlichen Überflutungsbereiches im Falle eines Hochwasserabflusses. Entstehen soll hier ein strukturreicher Fließgewässerabschnitt mit ausgeprägter Ufervegetation und Rückzugsmöglichkeiten für die ansässige Fauna.

Ersatzmaßnahme EM 4.2:

Im Osten der Stadt Meerane liegt nahe der Mittelberganlage, der J.-Wertheim-Weg. Hier findet sich eine intensiv genutzte Grünfläche mit einer Größe von ca. 12.000 m².

Die Fläche wird im Osten begrenzt von einem Graben, der wasserführend ist. Dieser mündet weiter nördlich in den Dittrichbach.



Abb. 4: Zufluss zum Dittrichbach am J.-Wertheim-Weg Meerane

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Um eine Aufwertung dieser Grünfläche zu erreichen, ist eine Neugestaltung des Grabens vorgesehen. Es soll ein natürlicher Bachlauf mit einem angepassten Uferbereich entstehen, der sich harmonisch in die bestehende Grünfläche einfügt. Angepasst, an die vorhandenen Bodenverhältnisse werden heimische Baum- und Straucharten gepflanzt.

Geplant sind Strauchhecken in versetzten Streifen anzulegen, die somit auch Ruhebereiche für verschiedene Arten bieten. Einzelbaume werden in das Konzept integriert.

Ersatzmaßnahme EM 4.3:

Nördlich der Stadt Meerane auf der Gemarkung Wünschendorf, befindet sich der Köthelbach. Dieser mündet hinter der Stadt Meerane in den Meerchenbach.

Die Köthel zeigt sich im geplanten Ersatzgebiet als ein strukturarmes Fließgewässer. Begradigt und verrohrt fließt der Bach unter einer intensiv genutzten Grünlandfläche hindurch. Randstreifen und Uferbereiche sind in diesem Bachabschnitt nicht vorhanden.



Abb. 5: Grünfläche am Kötheler Bach

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Auf einer Fläche von ca. 30.000 m² ist eine Bachrenaturierung geplant. Diese beinhaltet eine Öffnung des Baches mit einer vollständigen Entfernung der Verrohrung. Entstehen soll ein strukturreiches Fließgewässer mit Randstreifen und einer vorhandenen Ufervegetation. Auf dem umgebenden Grünland sollen Retentionsflächen entstehen, die bei eintretenden Hochwasserabflüssen als natürliche Überflutungsfläche dienen.

Ersatzmaßnahme EM 4.4:

Im nordöstlichen Stadtgebiet von Meerane zwischen Leipziger Straße und Rosa-Luxemburg Straße findet sich das Gelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei. Es handelt sich hierbei um eine alte Industriebrache mit dichter Bebauung und einer nahezu vollständigen Oberflächenversiegelung. Die bestehenden Gebäude befinden sich in einem ruinösen Zustand und sind zum Teil einsturzgefährdet. Das Gesamtareal umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.



Abb. 6: Industriebrache der ehemaligen Kammgarnspinnerei

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Auf einem Teil der Abbruchfläche von etwa 8.550 m² soll durch Anpflanzung von Solitärbäumen über die Jahre eine waldähnliche Struktur entstehen. Diese soll als innerstädtischer Rückzugsort für verschiedene Vogel- und andere Tierarten dienen. Perspektivisch soll eine Verschmelzung mit dem bestehenden Meerchenwald, welcher nördlich an das Areal anschließt, erfolgen.

Ersatzmaßnahme EM 4.5:

Im östlichen Stadtgebiet von Meerane an der Waldenburger Straße befindet sich das Flurstück 116/1 mit einer Größe von 16.838 m². Es handelt sich bei dem Grundstück um eine ehemalige Industriebrache der IFA-Werke, welche rückgebaut und renaturiert ist. Die derzeitige Nutzung kann als eine intensive Grünlandnutzung beschrieben werden. Durch mehrmalige Mahd im Jahr und auch durch die Beweidung der Grünfläche wird das Grasland kurz gehalten. Das Grundstück wird vom Dittrichbach durchzogen und dient im Hochwasserfall als Retentionsraum. Begrenzt wird das Gebiet von der Talstraße sowie der Waldenburger Straße und Wohnbebauung.



Abb. 7 Fläche der ehem. IFA Waldenburger Straße
Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Es ist geplant, auf diesem Areal diverse Strukturen als Lebensräume für Insekten, Amphibien und Vögel anzulegen. Dazu sollen Häufen aus verschiedensten Materialien, wie zum Beispiel Astwerk von Weiden, Holzschreddergut sowie Stein- und Sandhäufen geschaffen werden.

Ersatzmaßnahme EM 4.6:

Im Zentrum des Stadtgebietes Meerane befindet sich das Areal der ehemaligen IFA Rosental. Die alten Industrieanlagen sind rückgebaut, jedoch verläuft der Dittrichbach noch stark kanalisiert und durch eine Platte aus Beton und Ziegel abgedeckt unterirdisch durch das Areal. Das nördliche Teilgrundstück des ehemaligen Industriestandortes ist geprägt von aufschießender Ruderalvegetation, Bauschuttresten und Unrat.



Abb. 8: Blick auf den teilweise verrohrten Bachlauf im Areal der ehemaligen IFA Rosental

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Offenlegung des Dittrichbaches und Wiederherstellung eines natürlichen Bachlaufes mit Retentionsflächen, zur Herstellung eines natürlichen Überflutungsbereiches im Falle eines Hochwasserabflusses. Entstehen soll hier ein strukturreicher Fließgewässerabschnitt mit ausgeprägter Ufervegetation, Rückzugsmöglichkeiten für die ansässige Fauna und mit Verweilmöglichkeiten für die Bürger.

Ersatzmaßnahme EM 4.7:

Im Nordwesten der Stadt Meerane befindet sich eine etwa 36.758 m² große Fläche (Flurstück 2972/1). Derzeitig wird die Fläche als Grünland mit einer mehrmaligen Mahd im Jahr bewirtschaftet.



Abb. 9: Grünfläche „Brumms Grund“

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Geplant ist einen Rad-/Wander- und Fußweg als sandgeschlämmte Schotterdecke mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 475 m entlang der Flurstückgrenze zum Flurstück 2983/6 Gemarkung Meerane auszubilden. Dieser Weg würde eine Verbindung zwischen dem Parkplatz Nelkenweg im Nordosten und der Hohen Straße / Schwanefelders Straße und im weiteren Verlauf zum Wilhelm-Wunderlich-Weg (Wanderweg) im Südwesten schaffen und damit das regionale Rad- und Wanderwegenetz positiv und sinnvoll ergänzen.

Eine einseitige Bepflanzung mit ca. 30 Bäumen (z. B. Obst- oder andere Laubbäume) ist beabsichtigt.

Auf der restlichen Grünlandfläche südwestlich des Waldareals soll eine große Streuobstwiese angelegt werden. Diese soll als innerstädtischer Rückzugsort für verschiedene Vogel- und andere Tierarten dienen.

Um auf der einen Seite die Bestäubung der Obstbäume im Frühjahr zu unterstützen und gleichzeitig etwas für die Insektenwelt zu tun, sollen Bienenvölker durch einen Imker angesiedelt werden.

Ersatzmaßnahme EM 4.8:

Im nördlichen Zentrum der Stadt Meerane befindet sich das Grundstück Rotenberg 56/58, welches derzeit mit ehemaligen Industrie- sowie Wohngebäuden bebaut ist. Im Hinterland fließt der Dittrichbach an der südwestlichen Grundstücksgrenze.



Abb.. 10: Am Rotenberg 56/58

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Widerherstellung eines natürlichen Bachlaufes.

Entstehen soll hier ein strukturreicher Fließgewässerabschnitt mit ausgeprägter Ufervegetation, Rückzugsmöglichkeiten für die ansässige Fauna und mit Verweilmöglichkeiten für die Bürger. Auf dem umgebenden Grünland sollen Retentionsflächen entstehen, die bei eintretenden Hochwasserabflüssen als natürliche Überflutungsfläche dienen.

Ersatzmaßnahme EM 4.9:

Im nördlichen Zentrum der Stadt Meerane befindet sich das Grundstück Rotenberg 26, welches derzeit, nach erfolgtem Abbruch der ehemaligen Bebauung, brach liegt. Im Hinterland fließt der Dittrichbach an der südwestlichen Grundstücksgrenze.



Abb.. 11: Am Rotenberg 26

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Widerherstellung eines natürlichen Bachlaufes.

Entstehen soll hier ein strukturreicher Fließgewässerabschnitt mit ausgeprägter Ufervegetation, Rückzugsmöglichkeiten für die ansässige Fauna und mit Verweilmöglichkeiten für die Bürger. Auf dem umgebenden Grünland sollen Retentionsflächen entstehen, die bei eintretenden Hochwasserabflüssen als natürliche Überflutungsfläche dienen.

Ersatzmaßnahme EM 4.10:

Im nördlichen Zentrum der Stadt Meerane befindet sich das Grundstück Rotenberg 51-55, welches derzeit, nach erfolgtem Abbruch der ehemaligen Wohnbebauung, terrassiert angelegt und mit Gras begrünt wurde.



Abb.. 12: Am Rotenberg 51-55

Quelle: Stadtverwaltung Meerane, Dez. Bauwesen und Umwelt

Ziel der Ersatzmaßnahme:

Hier soll ein kleiner innerstädtischer Weinberg mit Rückzugsmöglichkeiten für die ansässige Fauna und mit Verweilmöglichkeiten für die Bürger entstehen.

Ersatzflächen Bestand								
Fläche	Flächen- beschreibung	Flächen- größe in m²	Flächen- nut- zungstyp	Wert- zahl	Flä- chen- funk- tion	Wert- zahl	ge- sam- t Wert- zahl	Teilflächen- wert
EM 4.1	Gornzigtal - Grünland, Fließ- gew.	10.000,0	A4	0,4	-	-	0,4	4.000,0
EM 4.2	J. Wertheim Weg - Grünland	12.000,0	A4	0,4	-	-	0,4	4.800,0
EM 4.3	Köthler Bach	24.900,0	A5	0,5	-	-	0,5	12.450,0
EM 4.4	ehem. Kamm- garn-spinnerei R.-Luxemburg- Straße	8.550,0	A2	0,2	-	-	0,2	1.710,0
EM 4.5	ehem. IFA Waldenburger Straße	16.838,0	A7	0,7	-	-	0,7	11.786,6
EM 4.6	ehem. IFA Ro- sental	4.500,0	A1	0,1	-	-	0,1	450,0
EM 4.7	Brumms Grund	36.760,0	A4	0,4	-	-	0,4	14.704,0
EM 4.8	Am Rotenberg 56/58	2.159,0	A0	0	-	-	0	0,0
EM 4.9	Am Rotenberg 26	1.876,0	A1	0,1	-	-	0,1	187,6
EM 4.10	Am Rotenberg 51-55	1.557,0	A2	0,2	-	-	0,2	311,4
Gesamtfläche		119.140,0	Teilflächenwert Bestand:				50.399,6	

Künftige Nutzung der Ersatzflächen								
Fläche	Flächen- beschreibung	Flächen- größe in m²	Flächen- nut- zungstyp	Wert- zahl	Flä- chen- funk- tion	Wert- zahl	ge- sam- t Wert- zahl	Teilflächen- wert
EM 4.1	Gornzigtal - Grünland, strukturr.Fließ- gew.	10.000,0	A9	0,9	B2	0,2	1,1	11.000,0
EM 4.2	J. Wertheim Weg - struk- turr. Fließgew. Aufforstung	12.000,0	A8	0,8	B6	0,2	1	12.000,0
EM 4.3	Köthler Bach - Bachrenaturie- rung	24.900,0	A9	0,9	B5	0,2	1,1	27.390,0
EM 4.4	ehem. Kamm- garn-spinnerei R.-Luxemburg- Straße	8.550,0	A8	0,8	B2	0,2	1	8.550,0
EM 4.5	ehem. IFA Waldenburger Straße	16.838,0	A7	0,7	B3	0,2	0,9	15.154,2
EM 4.6	ehem. IFA Ro- sental	4.500,0	A9	0,9	B5	0,2	1,1	4.950,0
EM 4.7	Brumms Grund	36.760,0	A8	0,8	B2	0,2	1,0	36.760,0
EM 4.8	Am Rotenberg 56/58	2.159,0	A9	0,9	B5	0,2	1,1	2.374,9
EM 4.9	Am Rotenberg 26	1.876,0	A9	0,9	B5	0,2	1,1	2.063,6
EM 4.10	Am Rotenberg 51-55	1.557,0	A7	0,7	B3	0,2	0,9	1.401,3
Gesamtfläche		119.140,0	Gesamteiflächenwert:				121.644,0	

Durch die Aufwertung der Flächen ergibt sich eine Differenz von **71.244,4** Wertpunkten, durch die die Differenz von **- 70.565,2** Wertpunkten, die sich aus der künftigen Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan ergeben hat, ausgeglichen wird.

8. Wasserschutz

Durch die neue Baufläche werden keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete berührt. Das Areal befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Ein natürliches Vorflutgewässer ist in unmittelbarer Nähe nicht gegeben. In einem Abstand von min. 500 m verläuft der Waldsachsener Bach.

9. Denkmalschutz

Gemäß § 14 (1) SächsDSchG unterliegen Bodeneingriff und Nutzungsänderungen an Stellen, an denen zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigungspflicht.

Für Bodenfunde besteht nach § 20 SächsDSchG eine Anzeigepflicht. Baumaßnahmen sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (SächsDSchG) 4 Wochen vor deren Beginn dem Landesamt für Archäologie schriftlich anzuzeigen, damit die laufenden Arbeiten archäologisch begleitet und die freigeschobenen Flächen auf Befunde hin kontrolliert werden können.

10. Bodenschutz / Baugrund

Im überplanten Areal befinden sich keine bekannten Altlastenflächen. Sollten bei den Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Zwickau, Umweltamt zu melden.

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht am Übergang der Zeitz-Schmöllner Senke zur Mülsener Senke. Der Untergrund wird zunächst von klastischen Sedimentgesteinen des Rotliegenden gebildet, welche nach Osten auslaufend von klastischen bis karbonatischen Sedimenten des Zechsteins bis Unteren Buntsandstein abgelagert werden. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenah stehen weichselkaltzeitlicher Löß bzw. Lößlehm an.

Genauere Erkenntnisse über die vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse liefern entsprechende orts- und vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen. Werden Bohrungen für eine, der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung

an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 niedergebracht, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG. Die Untersuchungen (wie z.B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an das LfULG zu übermitteln (§§ 9, 10 GeolDG).

Erforderliche hydrogeologische Sachverhalte (z.B. Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes im Bereich von Versickerungs- und/oder Rückhalteeinrichtungen) sollen in die Baugrunduntersuchungen integriert werden.

Der im Rahmen der Erdarbeiten anfallender Mutterboden und weiteres unbelastetes Bodenmaterial ist sortenrein zwischenzulagern und an geeigneter Stelle im Baugebiet wieder einzubauen bzw. einer sonstigen Wiederverwendung zuzuführen.

11. Flächenverteilung im Plangebiet

Durch die im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes dargestellten Flächenerweiterungen und –umlegungen im bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber der 6. Änderung folgende Flächenausweisungen:

Flächenverteilung in m² Teil 4				
	alt		neu	
	gesamt	überbaubar	gesamt	überbaubar
Industriegebiet	221.438	214.538	251.701	213.299
Grünfläche	26.206	-	14.923	-
Verkehrsfläche	23.619	-	44.234	-
überbaubare Fläche		214.538		213.299
Gesamtfläche	271.263			310.858