

**STADT MEERANE**  
**8. Änderung Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet an der B93“**



**21. November 2022**

# **Begründung**

Planverfasser:

Boy und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH

Graf-Stauffenberg-Straße 36

06618 Naumburg/ Saale

Tel. 03445 7123-0

Fax. 03445 712345

info@bup-naumburg.de

Dezernat Bauwesen und Umwelt Fachbereich Bauen

SG Stadtplanung und –entwicklung

Lörracher Platz 1; 08393 Meerane

Tel.: 03764 54-0

Fax: 03764 54 2

www.meerane.de

post@meerane.eu

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....</b>	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....</b>	<b>7</b>
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet .....	7
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
2.3. Standortwahl .....	8
<b>3. Planverfahren.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>11</b>
4.1. Übergeordnete Planungen .....	11
4.1.1. Landes- und Regionalplanung.....	11
4.1.2. Flächennutzungsplanung .....	18
4.2. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung .....	20
<b>5. Städtebauliche Bestandssituation .....</b>	<b>21</b>
5.1. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	21
5.2. Sonstige technische Infrastruktur .....	21
5.3. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten.....	21
5.4. Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten.....	28
<b>6. Planungskonzept .....</b>	<b>28</b>
6.1. Städtebauliches Zielkonzept.....	28
6.2. Planungsalternativen.....	30
6.2.1. Gesamtstädtisch .....	30
6.2.2. Innerhalb des Plangebietes .....	31
<b>7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>31</b>
7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) .....	31
7.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	31
7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) .....	31
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	33
7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB) .....	34
7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	34
7.2.5. Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - 10, 16, 22 ...BauGB) .....	34
7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	34
7.3.1. Äußere Erschließung.....	35
7.3.2. Innere Erschließung .....	35
7.3.3. Geh- und Radwege .....	36

---

7.3.4.	Ruhender Verkehr.....	36
7.3.5.	Bahnverkehr.....	36
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB) – ergänzen aus Umweltbericht.....	37
7.4.1.	Eingriffsbewertung .....	37
7.4.2.	Artenschutz .....	38
7.4.3.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	39
7.4.4.	Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün/ Verkehrs- grün.....	41
7.4.5.	Private Grünflächen.....	41
7.4.6.	Waldflächen .....	42
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB) .....	43
7.5.1.	Wasserversorgung .....	43
7.5.2.	Entwässerung .....	44
7.5.3.	Gas- und Stromversorgung (Straßenbeleuchtung... ).....	50
7.5.4.	Telekommunikation/ Breitbandausbau.....	51
7.5.5.	Abfallentsorgung .....	51
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB).....	52
7.6.1.	Lärm.....	52
7.6.2.	Emissionen Eisenbahnbetrieb .....	55
7.7.	Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) .....	55
7.8.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) .....	55
7.8.1.	Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB).....	55
7.8.2.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB).....	56
7.9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m der SächsBO) .....	56
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>58</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....</b>	<b>58</b>
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB).....	58
10.2.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	59
10.3.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	59
10.4.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	59
<b>Anlage -</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen/ Quellen.....</b>	<b>60</b>

## Begründung

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

---

#### 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Die Stadt Meerane hat am 20.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 93“ gefasst.

Seitens der Stadt Meerane werden als Gründe für die Entwicklung der Flächen der 8. Änderung benannt:

Die Automobilindustrie Sachsen zählt zu den umsatzstärksten Branchen in Sachsen. In Sachsen sind Werke von Volkswagen, BMW und Porsche sowie rund 780 Zulieferer Ausrüster und Dienstleister ansässig.

Die Automobilindustrie Sachsen ist mit über 95.000 Beschäftigten Sachsens umsatzstärkste Branche (mehr als ein Viertel des Industrieumsatzes und über ein Drittel des Auslandsumsatzes).

In der direkten Herstellung von Fahrzeugen und Fahrzeugteilen sind rund 41.000 Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Ausweisung der Bauflächen dient der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Region, insbesondere vor dem Hintergrund des nachweislich bestehenden Mangels an verfügbaren großflächigen Gewerbeflächen im Landkreis Zwickau.

#### Automobilstandort Region Zwickau: Volkswagen-Werk.

Die Automobilindustrie ist die größte und stärkste Branche in der Wirtschaftsregion Zwickau. Sie ist seit 1990 auf stetigem Wachstumskurs und hat sich auch in der Stadt Meerane etabliert. Kern ist das Volkswagen Fertigungswerk Zwickau mit seinem erfolgreichen Umstieg auf Fahrzeuge der Elektromobilität. Dieser Umstieg ist nicht nur ein Antriebswechsel, sondern ein Systemwechsel, der eine breite Kompetenz aller Unternehmen einfordert. Mit dem E-Fahrzeugwerk Zwickau entstand eine der modernsten und innovativsten Automobilfabriken.

In der direkten Herstellung von Fahrzeugen und Fahrzeugteilen sind in der Region Zwickau rund 17.000 Arbeitnehmer beschäftigt. Die Beschäftigungseffekte sind im Fahrzeugbau enorm. Ein Mitarbeiter der Autoindustrie zieht 1,4 Arbeitsplätze nach sich (Berechnung Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung). Dazu kommt: In der Region Zwickau bindet die Automobilindustrie rund 45.000 Arbeitsplätze über alle Wirtschaftsbereiche.

#### Automobilstandort Meerane.

Die Umstellung auf Elektroantriebe verändert mit neuen Technologien die Arbeitsabläufe und Arbeitsinhalte. Die Transformation sowie der schnelle Übergang zu Batterie-Elektrischen Neuwagen verbessert bereits jetzt die Wettbewerbsposition der Autoindustrie. Das führt mit der zu erwartenden weiteren Ausfächerung von Batterie- und Modulwerken zu Flächennachfragen. Bis 2029 will Volkswagen konzernweit bis zu 75 reine E-Modelle auf den Markt bringen, die die gewaltige Dynamik verdeutlichen.

Die Stadt Meerane ist sich ihrer Verantwortung für die E-Mobilität bewusst. Zur Sicherung und Weiterentwicklung sind für das gesamte VW-Netzwerk und für den gesamten Produktzyklus der Fahrzeuge mit ihren Komponenten geeignete Industrieflächen vorzuhalten und zu ermöglichen. Die Region hat derzeit kein Angebot.

Die Transformation sowie der schnelle Übergang zu Batterie-Elektrischen Neuwagen verbessert bereits jetzt die Wettbewerbsposition der Autoindustrie. Das führt für die Region Zwickau mit der zu erwartenden weiteren Ausfächerung von Batterie- und Modulwerken zu Flächennachfragen. Bis 2029 will Volkswagen konzernweit bis zu 75 reine E-Modelle auf den Markt bringen, die die gewaltige Dynamik verdeutlichen. Hinzu kommt die Fertigstellung von (VW)Modulen für die E-Fahrzeugproduktion des Automobilherstellers Ford im Werk Köln, die u. a. am Standort Meerane realisiert wird.

Die Stadt Meerane antizipiert ihre spezifische Rolle der Flächenentwicklung und Flächennutzungsgenehmigung (vor allem Bauleitplanung) eng mit dem Marktgeschehen. Sie hat sich mit den Teilen 4 und 5 durch das metaWERK darauf spezialisiert, die Automobilindustrie ideale Voraussetzungen bei Bedarf bereitzustellen. Da diese Flächen alle genutzt sind (einschließlich Flächen Crimmitschau), ist der Teil 3.2a eine Option.

Der Teil 3.2a besticht mit seiner Lage; direkt angrenzend an die S 288, erreichbar über die beiden Anschlussstellen der A4 Meerane und Meerane-Ost/Glauchau-West und mögliche Transportwege über das Netz der DB (die Anbindung wurde bereits bei einem VW-Projekt 2013 erfolgreich geprüft).

Der Teil 3.2a ermöglicht einen Gleisanschluss; abzweigend von der Strecke Gößnitz – Glauchau-Schönbörnchen.

Die Ausweisung und Schaffung der Baustandorte soll auch Maßnahmen für den Klimaschutz und die Energiewende (E-Mobilität/ möglicher Geleisanschluss/ Belegung Dachflächen mit Photovoltaik) auf den Weg bringen. Der Stadt Meerane ist dabei bewusst, dass dafür landwirtschaftlich genutzte Flächen unwiderruflich entzogen und die Bodenfunktionen zerstört werden.

Die Stadt Meerane sieht sich, mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungsziele und Forderungen der Klimapolitik, in der Verantwortung einen Beitrag mit der Bereitstellung von Flächen für die benötigten Wirtschaftskomponenten zu leisten. Dabei räumt die Stadt ihrer Entwicklung an dieser Stelle gegenüber den Belangen der Landwirtschaft, des Bodenschutzes und den Vorrang ein, d. h. dem öffentlichen Belang der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie der Erschließung von infrastrukturell gut erreichbaren Industrie- und Gewerbeflächen wird der Vorrang gegenüber dem agrarstrukturellen Belang nach Erhalt von ertragsfähigen, aber siedlungsnahen landwirtschaftlichen Flächen und dem Belang des Bodenschutzes eingeräumt.

Die Verwirklichung und Umsetzung dieses Projektes ist nicht nur für die Stadt Meerane sondern für den gesamten Landkreis Zwickau sowohl im Hinblick auf die wirtschaftliche Fortentwicklung der Region als auch im Zusammenhang mit der weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen von erheblicher Bedeutung.

Bereits durch die Entwicklung der Planteile 4 und 5 des Gewerbegebietes an der B 93 erweiterten sich die bereits vorhandenen Verbindungen zu benachbarten Großunternehmen in der Region.

Die Stadt Meerane ist sich ihrer Verantwortung für die E-Mobilität bewusst. Zur Sicherung und Weiterentwicklung sind für das gesamte VW-Netzwerk und für den gesamten Produktzyklus (bis zu Second-Life E) der Fahrzeuge mit ihren Komponenten (bis zu Akku) geeignete Industrieflächen vorzuhalten und zu ermöglichen. Die Region hat derzeit kein Angebot.

Die Stadt Meerane antizipiert ihre spezifische Rolle der Flächenentwicklung und Flächennutzungsgenehmigung (vor allem Bauleitplanung) eng mit dem Marktgeschehen. Sie hat sich mit den Teilen

4 und 5 darauf spezialisiert, der Automobilindustrie ideale Voraussetzungen bei Bedarf bereitzustellen. Da diese Flächen alle genutzt sind (einschließlich Flächen Crimmitschau), ist der Teil 3.2a eine Option.

Im Rahmen der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit aus dem Jahr 2021 hat sich für den Landkreis Zwickau ein Gewerbeflächenbedarf in Höhe von rund 220 ha (netto) bis zum Jahr 2035 ergeben, woraus sich (beginnend 2021) ein jährlicher Flächenbedarf von 14,68 ha (netto) errechnet.

Hinzu kommt, dass ausreichend Flächen für die Meeraner Landwirtschaft gegeben sind. Gemäß dem Örtlichkeitsprinzip sind für die landwirtschaftlichen Betriebe bezüglich des Produktionsfaktors Boden die Existenzgrundlagen gegeben. Die Landwirtschaft ist mit einem Anteil von 57,1 % der bedeutendste Flächennutzer im Gebiet der Stadt Meerane.

(Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen; aktuell verfügbarer Stand zum 31.12.2020.)

Meerane hat 1.131 ha Bodenfläche für Landwirtschaft. Das sind 57,1 % der gesamten Bodenfläche (1.981 ha). Der vergleichbare Wert beträgt für den Landkreis Zwickau 53,5 %.

Meerane hat 10 landwirtschaftliche Betriebe, die davon 441 ha Fläche bewirtschaften. Das sind 39 % der Bodenfläche für Landwirtschaft. Das bedeutet: 690 ha oder 61 % der Bodenfläche für Landwirtschaft werden von Betrieben bewirtschaftet, die ihren Sitz nicht in Meerane haben.

Die Bodenfläche für Industrie und Gewerbe steht in einem angemessenen Verhältnis der Bodenfläche für Landwirtschaft.

Meerane hat 157 ha Bodenfläche für Industrie und Gewerbe sowie 1.131 ha Bodenfläche für Landwirtschaft. Die Anteile an der gesamten Bodenfläche mit 1.981 ha betragen 7,9 % und 57,1 %.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen müssen die Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potenzial durch Neuansiedlungen von Betrieben zu entwickeln.

Die bisher ausgewiesenen 157 ha Gewerbe- und Industriefläche sind aktuell zu ca. 95% ausgelastet. Insbesondere die Bauflächen westlich der B 93 sind in den vergangenen 5 Jahren zu 100 % vermarktet und auch bebaut worden. Es gibt in der Gemarkung Meerane keine Standorte für großflächige Gewerbeansiedlungen oder Industrieansiedlungen.

Hier fehlt es aktuell im gesamten Landkreis Zwickau an geeigneten Bauflächen. Dies wird auch in der Stellungnahme der IHK zum Ausdruck gebracht.

Der Teil 3.2a = 8. Änderung des B-Planes „Gewerbegebiet an der B 93“ besticht mit seiner Lage; direkt angrenzend an die S 288, erreichbar über die beiden Anschlussstellen der A4 Meerane und Meerane-Ost/Glauchau-West und mögliche Transportwege über das Netz der DB (die Anbindung wurde bereits 2013 erfolgreich geprüft).

Flächen mit einer Größenordnung von ca. 20 - 30 ha (diese Größe ist für Industrieflächen erforderlich) und einer kurzen Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (Autobahn) gibt es nur wenige in der Stadt Meerane. Weitere Flächen lägen nördlich der B-Planteile 3.1/3.1a (nördlich des Hochzeitswaldes) oder weiter östlich an der A 4 Abfahrt Glauchau West. In jedem Fall handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit gutem Ertragswertpotential. Die Fläche des aktuellen B-Planes hat den Vorteil, dass sie unmittelbar an vorhandene Gewerbeflächen angrenzt,

auch über die A 4 hinaus verkehrstechnisch durch die B 93 und die S 288 optimal angebunden ist und Erschließungsanlagen bereits bis an das Gebiet heran anliegen. Damit spart der aktuelle Standort Erschließungsressourcen.

Der Stadt Meerane liegen zum heutigen Zeitpunkt mehrere Bauanträge zur Errichtung von 4 Hallen vor.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich schließt die Lücke zwischen den Teilflächen 3.1a und 3.2 und trägt gemäß Übersicht die Nr. 3.2a.

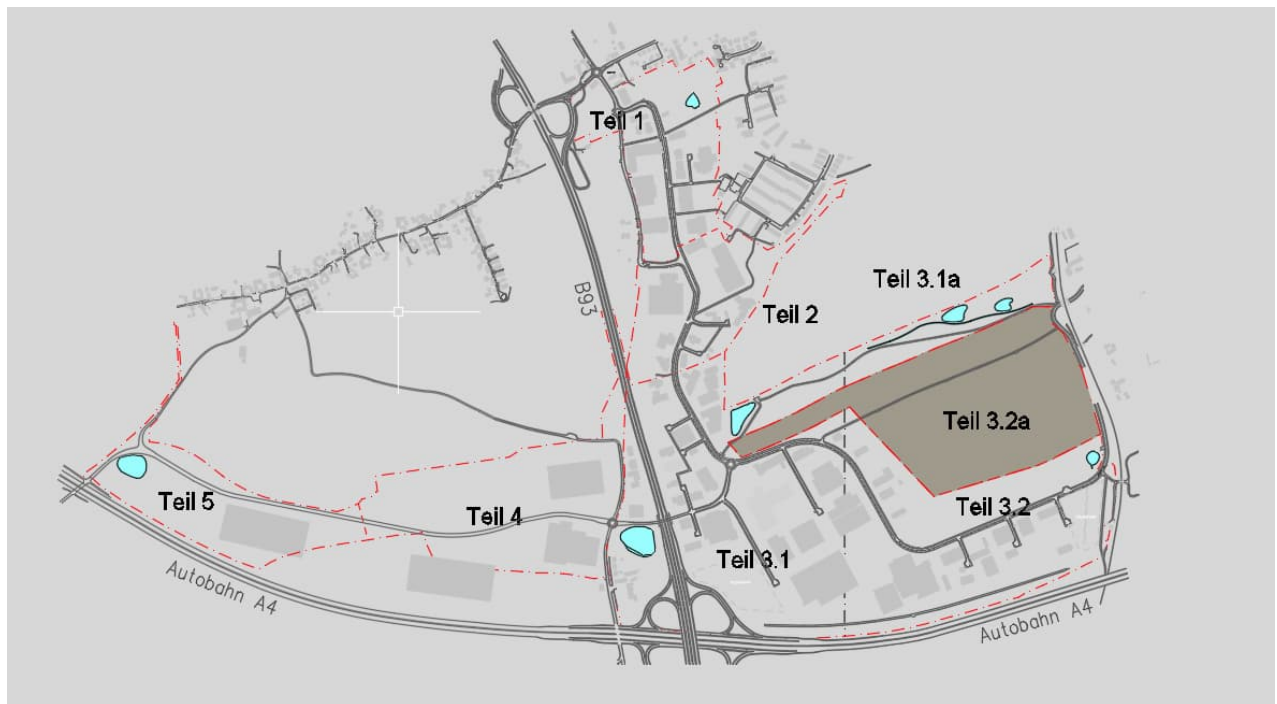


Abb. 1 - Übersicht Teilflächen 1 - 5 zum B-Plan „Gewerbegebiet An der B 93“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 39,84ha und beinhaltet die Flurstücke: 78/7; 85/6; 85/5; 88/2; 99/8; 103/7; 109/7; 115/4; 116/15; 429/6 sowie Teile der Flurstücke 78/11; 78/3; 99/7; 416; 429/5; 88/1 und 402 in der Gemarkung Seiferitz.

Das Gewerbegebiet „An der B 93“ mit seinen Teilen 1 bis 5 hat bisher eine Gesamtgröße von 218 ha. Die aktuelle Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 39,84 ha. Dies entspricht ca. 18,6%. Die Erweiterung lehnt sich hinsichtlich der Zulässigkeit an die benachbarten Teilbereiche stark an.

### 2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden bestimmt durch:

- im Norden die Teilflächen 3.1a des B-Planes An der B 93 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- im Süden durch die Teilflächen 3.2 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Teilflächen die zu S 288 gehören,
- im Osten durch die Seiferitzer Allee - die S 288 und dahinter durch die sich anschließende Bahnlinie,
- im Westen durch die Teilflächen 3.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Erweiterungsfläche liegt eingebettet zwischen den Teilen 3.1a (nördlich und westlich) und 3.2 (südlich) des B-Planes Gewerbegebiet „An der B 93“. Im Westen erfolgt die Begrenzung durch die Staatsstraße S 288 (Seiferitzer Allee) und die dahinter verlaufende Bahnlinie. Es erfolgt sozusagen die Auffüllung der noch vorhandenen Lücke zwischen den Gewerbegebietsteilen.

### **2.3. Standortwahl**

Die Fläche des Plangebietes zeichnet sich durch die Lage zwischen vorhandenen Gewerbeflächen, mit sehr guten vorhandenen Verkehrsanbindungen und kurzen Wegen an die überregionale Verkehrsinfrastruktur aus. Als Alternativstandorte für die industriellen Nutzungsanforderungen und die benötigten Größenordnungen stehen im Gemeindegebiet keine alten Industriebrachen zur Verfügung. Es müssen in jedem Fall landwirtschaftliche Flächen entzogen werden. Für den Standort spricht somit der vergleichsweise geringe Aufwand für die herzustellende Infrastruktur.

Die Stadt Meerane hat im Vorfeld der Ausweisung den Sachverhalt geprüft, ob Erweiterungen der Gewerbeflächen nördlich der B-Planteile 4 und 5 (Richtung Waldsachsen) möglich sind. Auch hier handelt es sich um hochwertige Ackerböden. Es kommt der Punkt des Immissionsschutzes hinzu. Ein weiteres Heranrücken an die Ortslage ist nur bei starken Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung hinsichtlich zulässiger Immissionen möglich. Flächen mit derartigen Einschränkungen sind nicht gefragt und somit nicht zu vermarkten. An dieser Stelle steht der Schutz der Lebensbedingungen des Menschen der Ausweisung von Gewerbeflächen entgegen.

Die Flächen im Nordosten der Gemarkung (nördlich des Posernweges) liegen abseits vorhandener Infrastruktur. Auch hier handelt es sich um Ackerflächen.

Für die Fläche östlich von Meerchen in Richtung Höckendorfer Straße stellt sich die Situation analog dar.

Alle alternativen Standorte bieten weiterhin nicht die Möglichkeit eine Gleisanbindung zu realisieren. Damit ist der der aktuelle Standort als bester Standort ausgewählt worden.

Die aktuellen Standortanforderungen haben sich in den letzten Jahrzehnten ebenfalls stark verändert, hierauf müssen der Markt und die Unternehmen reagieren. Bei der aktuellen Weltpolitik und den sich abzeichnenden Lieferengpässen sowie den langen Lieferketten und -wegen sind neue alte Wege gefragt. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der aktuell im Ausland stattfindenden Produktion künftig wieder in Deutschland anzusiedeln ist. Dies trifft auch stark auf die Zulieferbetriebe der Automobilhersteller zu.



Die Stadt Meerane plant nicht nur neue Bauflächen. Sie hat in den letzten Jahren zahlreiche innerstädtische Industriebrachen entweder einer Nachnutzung zugeführt oder abgerissen und zu Grünflächen/ Grünoasen entwickelt. Insgesamt wurden ca. 23 ha Fläche abgebrochen, entsiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Es soll hier gezeigt werden, dass die Stadt Meerane sich wohl der Pflicht der Innenentwicklung und Nachnutzung von Flächen bewusst ist und dies auch stetig praktiziert.

Dies ist jedoch nicht für alle Nutzungen möglich. Bei der vorliegenden Planung der 8. Änderung des B-Planes „Gewerbegebiet An der B 93“ besteht aufgrund der Nutzungsanforderungen nur die Möglichkeit diese auf Flächen im Außenbereich anzusiedeln.

### 3. Planverfahren

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.

Die **siebenten Änderung** des Bebauungsplanes erfolgte im Bereich der Teilflächen 3.1, 4 und 5. Teilweise erfolgten geringe Erweiterungen des B-Plangebietes bzw. Anpassungen an den endgültigen Straßenverlauf der S 288neu. Weiterhin erfolgten im Teil 5 Anpassungen der Flächen für Versorgungsanlagen sowie von Grün- Acker und Bauflächen. Die siebente Änderung wurde mit Datum vom 16.05.2020 rechtswirksam.

Die **neunte Änderung** des Bebauungsplanes erfolgte im Bereich des Teils 4 des Bebauungsplanes und wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Genehmigung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.04.2022, AZ.: 1462-621.41.02404/16 mit Auflagen und Hinweis erteilt. Die Änderung trat mit Datum vom 25.05.2022 in Kraft.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der B 93“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan unterliegt der Genehmigungspflicht des Landkreises Zwickau.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB darf ein vorzeitiger B-Plan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Flächen für Industrieansiedlungen und soll in erster Linie zur Standortsicherung der Automobilindustrie beitragen.

Autonomes Fahren, neue Mobilitätsangebote und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen erfordern einen tiefgreifenden Wandel der Automobilindustrie. Sowohl die Entwicklung neuer Jobs als auch die Entwicklung der Kompetenzen zeigt, dass diese Transformation bereits in vollem Gange ist. Um die künftige Entwicklung der Automobilindustrie auch weiterhin in der Region abzusichern, bedarf es der Bereitstellung von Entwicklungsflächen. Dabei geht es vor allem darum, die Rahmenbedingungen für das wirtschaftliche Wachstum zu schaffen, die sich aus dem stetigen wirtschaftlichen Strukturwandel ergeben. Dieser Wandel vollzieht sich mit einer rasanten Geschwindigkeit. Aktuell befindet sich die Autoindustrie einschließlich der Zulieferer in einem Umstrukturierungsprozess. Um diesen Prozess zeitlich abzusichern, bedarf es der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan würde für die aktuell diskutierten Ansiedlungen/ Investoren bedeuten, dass man sich nach alternativen Standorten umsieht, da in der Region keine vergleichbaren Standorte vorhanden sind.

Der Standort zeichnet sich durch eine optimale logistische Anbindung (BAB 4, B93 und S288) aus, die für die Automobilindustrie eine wesentliche Voraussetzung bildet.

Das Aufstellungsverfahren wird als Regelverfahren zu Ende geführt, nachdem im 1. Schritt mit dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB begonnen wurde.

Verfahrensseitig wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB's 2021 als frühzeitige Beteiligung gewertet. Dem Bebauungsplan ist ab dem Entwurf 09/2022 ein Umweltbericht beigefügt.

Das B-Planverfahren wird zweistufig im Regelverfahren weiter geführt.

Der zeitliche Ablauf des Verfahrens bildet sich wie folgt ab:

07/2021	Aufstellungsbeschluss
14.08.2021	Bekanntmachung

23.12.2021 - 24.01.2022	Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB als frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu werten
14.12.2021	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
15.12.2021	Bekanntmachung
23.12.2021 - 24.01.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu werten)
12.10.2022 – 17.11.2022	Beteiligung TÖB nach § 4 Abs.2 BauGB
11.10.2022	Auslegungsbeschluss
15.10.2022	Bekanntmachung
24.10.2022 - 25.11.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
29.11.2022	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Bekanntmachung = Rechtskraft

kursiv - geplanter Termin

#### 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG ist der Raum im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen müssen die Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potenzial durch Neuansiedlungen von Betrieben zu entwickeln. Dabei kommt der Verdichtung bereits vorhandener Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zu.

Diesem Grundsatz folgt die Stadt Meerane mit ihrem Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 93“. Durch die Lagegunst (insb. A 4/B 93/VW-Fertigungswerk/Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau) ist für Meerane ein Wachstum für Industrie- und Gewerbeflächen die Grundlage des kommunalen Entwicklungskonzeptes. Dem folgt die 8. Änderung des Bebauungsplanes, in dem mit dem Teilgebiet 3.2 a eine Eignungsfläche ausgewiesen wird, die als Lückenschluss zwischen den Teilgebieten 3.2 und 3.1 a sowie der Staatsstraße 288 dient. Erreicht wird eine ausgewogene, geordnete städtebauliche Entwicklung. Bei der Vorgehensweise (insb. Aufstellungsbeschluss) wurden deshalb neben den in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belangen vor allem die positiven Standortfaktoren des Teilgebietes 3.2 a ermittelt und bewertet.“ – weitere Aussagen siehe Umweltbericht

Die Stellungnahmen der Landesdirektion zum Planverfahren bestätigen die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung.

##### 4.1. Übergeordnete Planungen

###### 4.1.1. Landes- und Regionalplanung

- **Landesentwicklungsplan (LEP)**

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 2015 des Regionalplanes Region Chemnitz).

Meerane liegt lt. Karte Raumstruktur im Verdichtungsraum. Hier sollen u.a. durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente 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, die 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. Diese vorhandene Verkehrsinfrastruktur bietet beste Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen - hier für die nach allen Seiten begrenzte Fläche des Geltungsbereiches der 8. Änderung.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Ausnahmen möglich. So trifft der Landesentwicklungsplan unter Z 2.2.1.4 die Aussage: „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. .... Im Falle neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen diese an die Siedlungskörper angebunden werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für:

- emissionsintensive Gewerbe- und Industrieansiedlungen,..“

Die aktuelle Planung der 8. Änderung dient der Entwicklung von Flächen für Industrieansiedlungen und soll in erster Linie zur Standortsicherung der Automobilindustrie beitragen. Im Stadtgebiet von Meerane stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung. Die zu entwickelnde Fläche ist nach allen Seiten begrenzt und fügt sich in an die vorhandene gewerbliche Bebauung an. Hinzu kommt eine optimale logistische Anbindung (BAB 4 und S288), die für die Automobilindustrie von Bedeutung ist. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die kostensparende Anbindung an die versorgungstechnische Infrastruktur.

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 veräußert.

- **Regionaler Entwicklungsplan**

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. Das Ziel Z 1.3.3.3 erweitert dies um die Festlegung mit Bildungsfunktion.

Die Festlegungen auf der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge sowie des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz sind nicht betroffen.

Der Regionale Entwicklungsplan legt unter Z 1.4.1 die Regionalen Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe (mit mind. 25 ha Größe) fest. Der Standort Meerane ist hier nicht enthalten. Die bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes An der B 93 westlich der B 93 und die Flächen der südlich angrenzenden Gemarkung Crimmitschau wurden in den letzten Jahren komplett erschlossen, vermarktet und bebaut. Der Standort hat sich zu einem nicht nur für Meerane bedeutenden Standort entwickelt. Da hier weitere Nachfragen bestehen sieht sich die Stadt Meerane im Hinblick auf die Stärkung des Standortes und die Nutzung der vorhandenen sehr gut ausgebauten Infrastruktur veranlasst die Entwicklung fort zu schreiben und damit den aktuellen Bedarf für Investitionen zu decken und den Standort nachhaltig zu sichern und zu stärken. Der Standort ist begrenzt und drei Seiten durch die Teilgebiete des Bebauungsplanes „An der B93“ begrenzt. Die östliche Begrenzung bilden die Seiferitzer Allee und die sich anschließende Bahnstrecke. Von dieser soll ein Gleisanschluss ermöglicht werden. Hiermit erhält das Gebiet ein Alleinstellungsmerkmal, welches eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen rechtfertigt.

Das Ziel Z 1.4.3 trifft die Aussage: *“ Regionale Vorsorgestandorte für Industrie und produzierendes Gewerbe sind von allen Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die eine industriell-gewerbliche Nutzung beeinträchtigen. Dabei sind Einzelhandelseinrichtungen jeglicher Art und Größe, Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Windenergieanlagen, gewerbliche Tierhaltungsanlagen, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten grundsätzlich auszuschließen. Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude sind nur in direktem Zusammenhang mit den anzusiedelnden Industrie- und Gewerbeunternehmen zulässig.“ Logistikunternehmen sind nur in Verbindung mit produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben zulässig oder wenn die regionale, überregionale und gesamtwirtschaftliche Bedeutung nachgewiesen werden kann.*

Die Stadt Meerane sieht sich bei der Aufstellung der 8. Änderung auch an diese Ziele gebunden, obwohl der Standort nicht als Vorsorgestandort für Industrie und produzierendes Gewerbe im Regionalplan ausgewiesen ist.

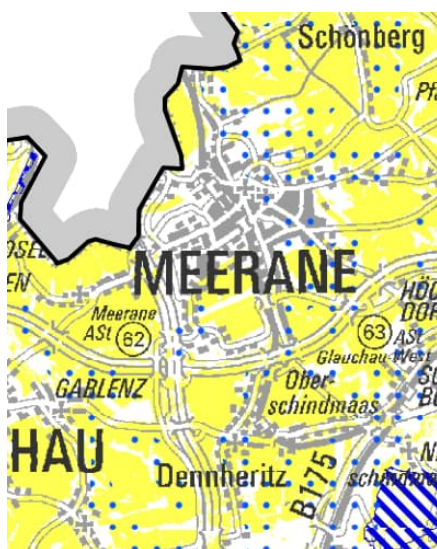
Durch die vorliegende Planung werden insbesondere der Grundsatz es REP – Schutz von Böden mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und den Wasserhaushalt und das Ziel des Entwurfes des RP Region Chemnitz, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgt, berührt. Das Plangebiet ist lt. Karte 1\_RNK 1.1 des Regionalplanes von keiner regionalplanerischen Festlegung betroffen (siehe nachfolgende Abb.)



Für die Schaffung optimaler Bedingungen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowohl aus produktionstechnischer als auch aus verkehrstechnischer Sicht ist die Inanspruchnahme weiterer ergänzender Teilflächen erforderlich, die sich überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen. Es wird eine Restfläche zwischen den Gewerbegebietsteilen, die von einem Wirtschaftsweg geteilt wird, in Anspruch genommen. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung steht der wirtschaftlichen Entwicklung, an dem bereits zu großen Teilen erschlossenen Standort, in logistisch optimaler Lage entgegen. Die Fläche ist, betrachtet man das Entwicklungspotential für die

Automobilindustrie, als einzigartig und besonders geeignet einzustufen. Die Stadt Meerane sieht sich in der Pflicht den Automobilstandort zu stärken und weiter zu entwickeln. Diese Belange werden für das Plangebiet, als die Restfläche zwischen den vorhandenen Gewerbegebietsteilen; als vorrangig, gegenüber der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung, bewertet.

Mit der aktuellen Planung erfolgt ein dauerhafter Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen. Die Fläche ist hinsichtlich der Geländetopographie sehr bewegt und fällt von Westen nach Nordosten um ca. 30 m. Damit gehört die Fläche zu den erosionsgefährdeten Flächen.



Regionaler Entwicklungsplan Auszug Karte 9 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

- blaue Punkte - Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz gemäß Z2.2.1.4

- gelb - Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3., Z 2.1.5.4).

Die Stadt Meerane hat in ihrer Stellungnahme (Juni 2021) zum aktuellen Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz darauf hingewiesen, dass der Standort des „Gewerbegebietes an der B 93 Teil 3.2a“ als Regionalen Versorgungsstandort für Industrie- und produzierendes Gewerbe aufzunehmen ist. Die Industrie- und Gewerbeentwicklung der bereits realisierten Standortteile 4 und 5 des Gewerbegebietes an der B 93 westlich der B 93 sind im Rahmen einer interkommunalen Kooperation mit der Stadt Crimmitschau zwischenzeitlich realisiert.

Aufgrund der vollständigen Belegung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen und aktueller Anfragen von Interessenten/Investoren entsteht die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Flächen.



- Auszug Karte 14 Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluft  
(Lila Pfeil = Kaltluftbahn; gelbe Fläche = Kaltluftentstehungsgebiet)

Die Abbildung zeigt für den Planbereich die siedlungsrelevanten Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und die dazugehörigen siedlungsrelevanten Frisch- und Kaltluftbahnen. Der Wirkungsraum/das Siedlungsgebiet ist nachrichtlich in rosa dargestellt.

Durch die umliegende Bebauung ist der Standort bereits vorgeprägt. Die Kaltluftbahn östlich von Meerane wird hier bereits durch mehrere Siedlungsflächen unterbrochen. Die Waldfläche des Hochzeitswaldes trägt laut dieser Abbildung keine Funktion. Der sich hier entwickelnde Wald wirkt als nächtlicher Kaltluftproduzent.

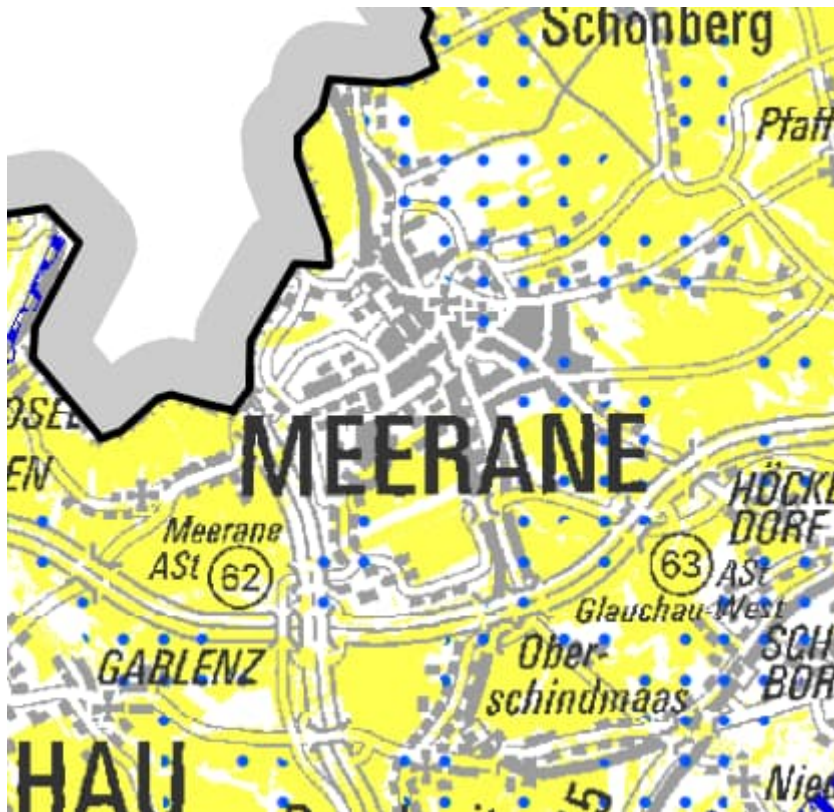
Der Abfluss erfolgt in Richtung Seiferitz bzw. zur südlich angrenzenden gewerblichen Bebauung. Sowohl der Bahndamm als auch die Siedlungsflächen bilden Hindernisse für den Abfluss.

Im nördlichen Waldbestand kühlt sich im Gegensatz zum Freiland ein größeres Luftvolumen ab, erreicht jedoch nicht die tiefen Temperaturen der Freiflächen. Waldflächen haben eine über die

Lufttemperatur ausgleichende Wirkung, so dass stadtnahe Wälder auch am Tage Kaltluft zugunsten des Siedlungsraumes erzeugen. Besonders günstig für die Abkühlung bei Tag sind Waldgebiete, die an Nord- und Osthängen geringer Sonneneinstrahlung unterliegen.

Die weitere Ergänzung/ Vergrößerung der Waldflächen wirkt klimatisch ausgleichend zur Versiegelung.

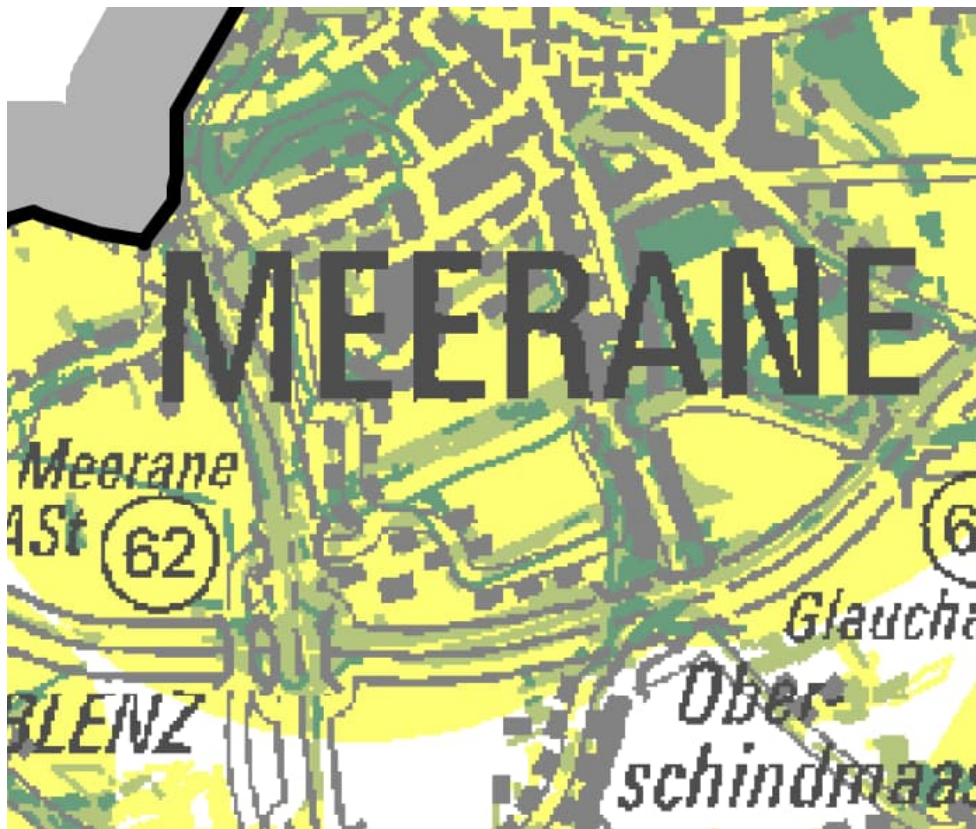
Des Weiteren sind die Festlegungskarten:



Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“

(gelb - Flächen/ Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z2.1.5.3., Z 2.1.5.4)





Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“

(gelb = relevante Räume, hellgrün sehr relevante Räume und dunkelgrün sehr relevante und relevante Multifunktionsräume) Kap. 2.1.3. und G 2.1.3.9.)

Gemäß der Karte 13 ist der größte Teil des Planbereich gelb = als relevanter Bereich dargestellt. Die Waldflächen nördlich und südlich sind als sehr relevante Räume gekennzeichnet. Die Baumreihe sowie die westlich angrenzende Gehölzfläche, Einzelflächen im Hochzeitswald und im südlich vorhandenen Wald sind dunkelgrün und somit sehr relevant und als relevanter Multifunktionsraum benannt.

Der Umweltbericht trifft unter Punkt 5.2.2. Aussagen zu Fledermäusen. Das Plangebiet hat aufgrund der Strukturarmut mit überwiegend Ackerfläche nur eine untergeordnete Bedeutung für die Fledermaus als Quartiersstandort.

Die angeführte Karte ist bereits Bestandteil der Begründung (Punkt 4.1.1.). Der Planbereich ist gelb = relevanter Bereich ausgewiesen. Die Waldflächen nördlich und südlich sind als sehr relevante Räume gekennzeichnet. Die Baumreihe sowie die westlich angrenzende Gehölzfläche ist dunkelgrün und damit sehr relevant und als relevanter Multifunktionsraum benannt.

Der Umweltbericht trifft zu Fledermäusen ebenfalls Aussagen. Hiernach hatte die Baumreihe am Wirtschaftsweg für Fledermäuse hinsichtlich Quartierstandort wegen Alter und Stammdurchmesser kein Potential entwickelt. Es kann eine Leitstruktur für Transfer- oder Jagdflüge sein. Der ausgewiesene Verbindungskorridor soll dem Artenaustausch dienen und bietet mit einer Breite von 50 m gleichzeitig eine Möglichkeit der ungestörten Überfliegung. Für Wohnstätten der Fledermaus sind im Plangebiet keine geeigneten Strukturen vorhanden. Auf der nördlich festgesetzten Maßnahmefläche erfolgt mit der Extensivierung ein anteiliger Beitrag zum Erhalt der Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse.

Die Stadt Meerane hat in ihrer Stellungnahme zum laufenden Fortschreibungsverfahren des Regionalplanes die Fläche der 8. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „An der B93“ als Industriestandort angemeldet.

#### 4.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meerane liegt im Entwurf mit Stand 11/2021 vor. In diesem ist der überwiegende Teil der Fläche als Gewerbliche Baufläche abgebildet.

Der bisherige 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 8. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Erweiterung um ca. 38,84 ha und den Lückenschluss zwischen den Teilen 3.1.a (im Norden) und 3.2 (im Süden). Der Geltungsbereich erhält die Bezeichnung Teilfläche 3.2.



Abb. Auszug aus Flächennutzungsplan-Entwurf mit aktuellem Arbeitsstand

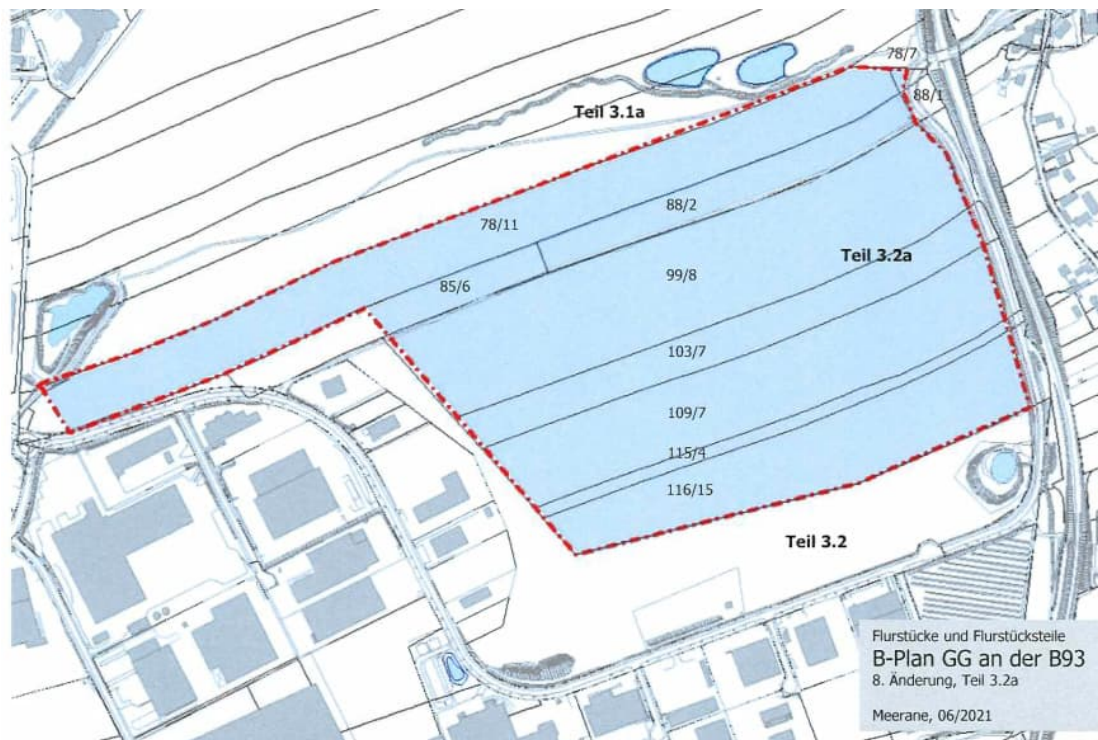


Abb. Anlage Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2021

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes hat sich die Notwendigkeit geringfügiger Änderungen des Geltungsbereiches zur Verkehrsseitigen Anbindung an die S 288 gezeigt.

Im Bereich der Flurstücke 402; 416; 85/5; 85/6; 429/5 und 429/6 überlagert sich der Geltungsbereich der 8. Änderung mit dem Teil 3.2. bzw. 3.1 der 4. Änderung.

Nach Rechtskraft der 8. Änderung ersetzt diese die Festlegungen des aktuellen Baurechtes. Dies ist zulässig, da die Festlegungen der 8. Änderung die Umsetzung der verbleibenden Festlegungen der 4. Änderung für den verbleibenden Geltungsbereich auch weiterhin ermöglichen.

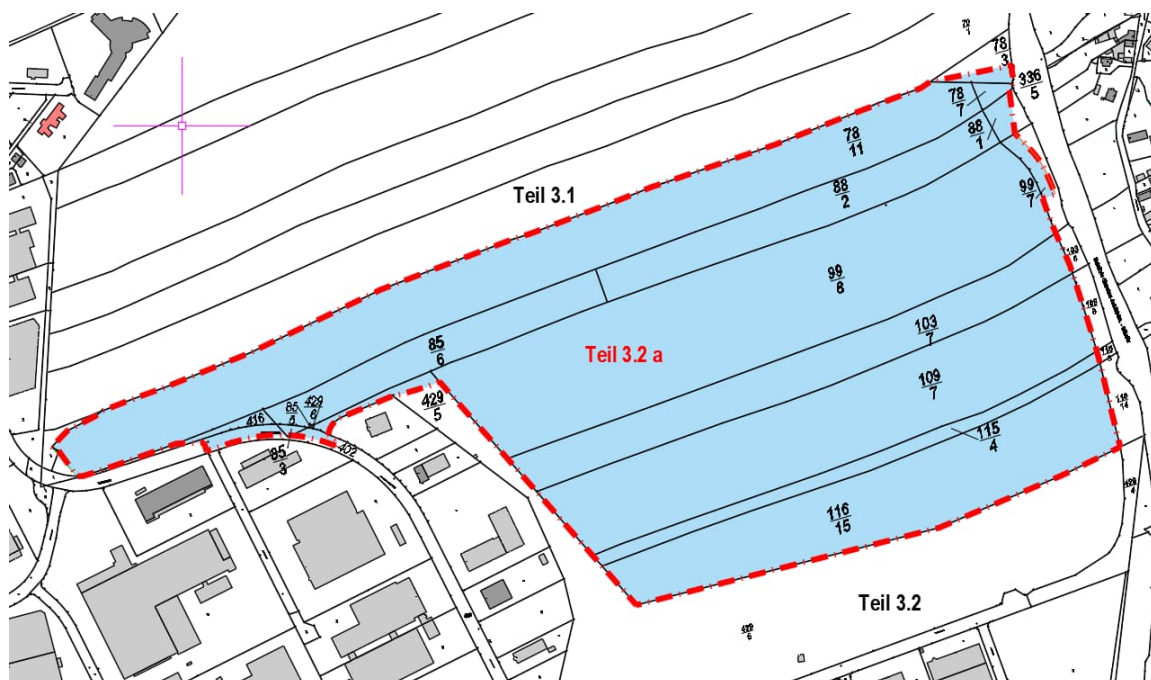


Abb. geänderter Geltungsbereich B-Plan „Gewerbegebiet An der B 93“

- Anpassung bedingt durch Straßenführung erforderlich

Die Stadt Meerane sieht in der Entwicklung dieser verbleibenden Teilfläche die Möglichkeit den Standort Meerane abzurunden. Es sollen hier die, bereits seitens Investoren aus der Automobilindustrie, angefragten Flächen geschaffen werden. Im Hinblick auf die sich gegenwärtig ändernden Bedingungen besteht ggf. aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke die Möglichkeit der Gleisanbindung.

Die 8. Änderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Meerane nicht entgegen.

Damit ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 4 BauGB (als vorzeitiger Bebauungsplan) ohne Ableitung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB) gerechtfertigt.

Östlich des Plangebietes liegt der Ortsteil Seiferitz. Dieser erstreckt sich beidseitig der Zwickauer Straße als sogenanntes Straßendorf.

Der Ortsteil ist im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Ausweisung wird im weiteren Flächennutzungsplan-Verfahren mit Bezug auf die tatsächlich vorhandenen Nutzungen in Mischbaufläche geändert.

Nördlich der Gewerblichen Baufläche (8.Änderung) ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche stellt zwischen der nördlichen Grünfläche lt. FNP (Hochzeitswald und inzw. Waldfläche) und dem künftigen Industriegebiet eine Restfläche mit erheblicher Hangneigung dar. Die Fläche soll künftig als Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Die Fläche soll nach aktuellem Planungsstand ähnlich der nördlich liegenden Fläche mit Feldgehölzen, Teichen und Gräben sowie Blühwiesenflächen entwickelt werden.

#### ***4.2. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung***

Die Fläche des Teiles 3.2a ist in den Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen. Um Baurecht zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Verfahren.

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der nur auf einer Länge von 150 m im Westen öffentlich gewidmet ist, mit einer angrenzenden Baumreihe von Westen nach Osten, gequert.

In der Nachbarschaft befinden sich im Westen und Süden zahlreiche Gewerbeansiedlungen.

Nördlich und auch südlich der Seiferitzer Allee grenzen Biotopflächen an, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Gewerbegebiet realisiert wurden.

Im Osten befinden sich zwischen dem Ortsteil Seiferitz die Seiferitzer Allee und die Bahnstrecke.

Im gewerblichen Umfeld sind keine Störfallbetriebe ansässig. Aktuell gibt es im näheren Umfeld drei ansässige Unternehmen, die über eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz verfügen. Dazu zählen Magna Exteriors GmbH (Werdauer Allee 4).

## **5. Städtebauliche Bestandssituation**

### **5.1. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

Das gesamte Gewerbegebiet „An der B 93“ mit seinen Teilflächen ist über die Autobahn A4 und die S288 neu sowie die B93 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 an die B 93 angebunden. Die östliche Anbindung mit dem neuen Kreisverkehr tangiert des Plangebietes der 8. Änderung.

### **5.2. Sonstige technische Infrastruktur**

Im Umfeld des Plangebietes liegen bereits zahlreiche Medien an. Aktuell kann weder der Bedarf für das Plangebiet angegeben werden, noch eine Aussage zur Versorgungssicherung getätigt werden, da nicht bekannt ist, welche Firmen sich hier im Detail ansiedeln werden.

Es werden unter Punkt 7.5 angenommene Werte angegeben, die auf Erfahrungswerten der letzten 5 Jahre aus Bauvorhaben ähnlicher Standorte ermittelt wurden.

### **5.3. Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten**

Das Gebiet der Stadt Meerane ist geprägt durch den Taleinschnitt des Seiferitzbaches sowie kleinen Nebentälern. Die Gewerbeansiedlungen befinden sich fast ausschließlich im Bereich der B 93 und entlang der Autobahn A4.

Laut geologischen Karten (Quelle 20;21) und nach Unterlagen und Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen wird der Untergrund des Plangebietes von klassischen Sedimentgesteinen des Rotliegenden gebildet. Nach Osten auslaufend werden diese von klastischen bis karbonatischen Sedimenten des Zechstein bis unteren Buntsandstein überlagert. Die Festgesteine werden von teilweise mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschichten bedeckt. Geländenah stehen weichselkaltzeitlicher Löß bzw. Lößlehm an.

Das Plangebiet wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich entlang des Wirtschaftsweges sind Gehölze (Baumreihe) vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich großräumig im Sächsischen Gefildeland (Europäischer Lößgürtel). Hier zählt es zum Naturraum „Altenburger-Zeitzer-Lößhügelland“ und befindet sich in dessen Randbereich, angrenzend an die Naturräume „Mulde-Lößhügelland“ und „Erzgebirgisches Becken“. (Quelle 1)

Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m das bedeutendste Fließgewässer von Meerane das Meerchen. Diesem Bach fließen aus dem Süden der Seiferitzbach und aus dem Osten der Dittrichbach zu.

Nördlich befindet sich der sogenannte „Hochzeitswald“, eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zum bestehenden Gewerbegebiet. Hier befinden sich neben Waldflächen und Freiflächen auch Teiche und Gräben zur Regenwasserableitung. Diese Fläche hat sich in den vergangenen Jahren zu einer hochwertigen Biotopfläche entwickelt.

### Topographie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten um ca. 30 m. Gemäß Flächennutzungsplan sind im Plangebiet schwach podsolige Braunerden vorhanden. Regional gehört das Gebiet zum Binnenlandklima der Mittelgebirge. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest/ West.

### Boden/ Altlasten

Durch die Planung werden hochwertige, ertragreiche, landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen. Die Böden verfügen über eine hohe Bodenfruchtbarkeit, ein sehr hohes Wasserspeichervermögen sowie ein hohes Filter- und Puffervermögen. Die Böden sind gemäß Bodenbewertungsinstrument Sachsen in die Schutzstufe V einzuordnen.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung werden diese Funktionen teilweise stark eingeschränkt. Der Versiegelungsgrad wird daher durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind möglichst auch im Rahmen der Bauphase frei zu halten und nicht zu verdichten, zu befahren um die natürlichen Funktionen zu erhalten. Ertragreicher Oberboden ist abzuschleppen und wieder einzubauen bzw. minderwertigen Flächen zum Wiedereinbau zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lt. aktuellem Kenntnisstand keine Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen. Werden im Zuge von Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises Zwickau zu melden und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Restloch einer alten Lehmgrube/ Ziegelei. Laut Stellungnahme des Oberbergamtes zum Vorhaben gibt es keine Hinweise, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

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 überlagert werden. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenahe stehen weichselkaltzeitlicher Löß bzw. Lößlehm an.

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

Die im Zuge des Straßenbaus und des Rückbaus des vorhandenen Wirtschaftsweges anfallenden Materialien sind auf Schadstoffe und deren weitere Verwertbarkeit hin zu untersuchen und der entsprechenden Verwendung bzw. der Abfallbeseitigung zuzuführen.

### Baugrund

#### Hinweis

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen

zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich

Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchungen erfolgen.

Für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich liegt vom IB ECKERT ein Ergebnisbericht (Dez.2020) zur Erweiterung der Speicherkapazität der Regenrückhaltung vor.

Das Gutachten trifft u.a. folgende Aussagen:

*„Der tiefere Untergrund wird aus Sedimenten des Rotliegenden (Perm) gebildet. Es handelt sich dabei überwiegend um Schluffstein, dolomitischen Sandstein und kleinstückigen Konglomeraten des Oberen Rotliegenden.*

*Infolge von Verwitterungserscheinungen stehen die Schichten des Rotliegenden oberflächennah vollständig verwittert bis zersetzt an und können als Böden im Sinne von Lockergesteinen angesprochen werden.*

*Gemäß den vorliegenden Erkundungsergebnisse bzw. büroeigener Archivunterlagen werden die lockergesteinsähnlich verwitterten Schichten des Rotliegenden durch tertiäre Sande und Kiese, pleistozänen Löß- und Geschiebelehm, sowie holozänen Auelehm, überlagert.*

*Die natürlich gewachsenen Böden werden durch einen Mutterboden bzw. lokal geringmächtige anthropogene Auffüllungen abgedeckt.“*

Unter dem Mutterboden stehen Schluff/ Lößlehm/ Auelehm gefolgt von tertiärem Sand und Schluffstein/ Schluff tonig an.

Aufgrund der Hanglage und der Bodenschichten erfolgte bei den Erkundungsarbeiten teilweise ein Anschnitt des Wasserhorizontes (Grundwasser) in unterschiedlichen Tiefen (2,5 - 5,5 m) unter Gelände, teilweise auch kein Anschnitt.

*„Zusätzlich kann sich in unmittelbarer Nähe zum Vorfluter zuoberst ein weiterer Grundwasserhorizont ausgebildet haben, sowie lokal begrenzt und meist temporär Sicker- bzw. Schichtenwasser auftreten.“*




*„Als Wasserleiter fungieren die tertiären Sande bzw. die lokal sandig-kiesigen Partien im Aue oder Lößlehm. Die Schichten des Rotliegenden stellen den liegenden Wasserstauer dar. Wasserwegsamkeiten sind hierin allenfalls über offene Klüfte und Spalten möglich“.*

Bei den Angaben handelt es sich um temporäre Zustände im nördlich angrenzenden Gebiet und soll im Rahmen dieser Planung als grobe Orientierung dienen. Im Plangebiet selbst können die Verhältnisse jedoch auch stark abweichen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befinden sich im Umfeld von Meerane und Crimmitschau zahlreiche unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrvVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL [www.bergbau.sachsen.de/8159.html](http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html) erfolgen - siehe nachfolgende Abbildung.

*Die Karte zeigt, dass das Plangebiet nicht im Bereich von Hohlräumen liegt. Diese befinden sich östlich (braune Bereich) von Seiferitz.*

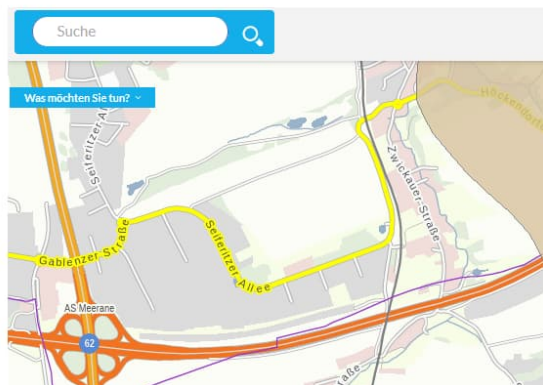
#### Hohlraumkarte

-  Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlVO
  -  Gebiete mit Grubenbauen unter Bergaufsicht (nachrichtlich)
  -  geotechnische Sperrbereiche (nach Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes und nach Ausweisung durch die LMBV GmbH)
- (© Sächsisches Oberbergamt)

Die Gebiete der Hohlraumkarte werden bis zu einem Maßstab 1:10 000 angezeigt.

Die Karte wird ständig laufend gehalten.

[Hilfe zum Kartenviewer - Werkzeugleiste](#)



Im gesamten Plangebiet stehen lt. Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate) an. Im Teil 3.2a weisen die auslaugungsfähigen Gesteine u. U. jedoch Überdeckungsverhältnisse auf, bei denen eine Auswirkung (z. B. Senkungen) auf die Geländeoberfläche möglich ist (Zone 2 - potentiell verkarstungsgefährdet). Nach unseren Informationen wurde in diesem Bereich jedoch bisher kein Karst nachgewiesen. Sofern planerisch von Bedeutung, sollten entsprechende Aussagen zur Verkarstungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrundgutachten getroffen werden.

Aufgrund der morphologischen Gegebenheiten existieren im Planbereich zwei erosionsgefährdete Abflussrinnen, in der bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen die Gefahr des teilweisen Ab- bzw. Eintrages von Lockermassen besteht. Dieser Bereich kann unter der URL [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm) recherchiert werden. Im Extremfall können solche oberflächigen Massenbewegungen auch in den geologischen Untergrund eingreifen und zu Rutschungen, Geröll- und Schlammlawinen führen. Wir empfehlen daher im Rahmen der weiteren Planungsschritte verstärkt auf die Oberflächenabflussverhältnisse sowie ggf. auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten.

Für die weiteren Erschließungsplanung sowie die Planung der einzelnen Bauvorhaben bedarf es orts- und vorhabenbezogener Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020..

Mit Datum vom 29.08.2022 liegt ein geotechnischer Bericht für den Standort für die Errichtung von 4 Hallen vor, der mit Datum vom 22.09.2022 fortgeschrieben wurde. Hierin werden für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

„Der Standort befindet sich im Grenzbereich der Zeitz-Schmöllner Senke sowie der Mülsener Senke als Teil der Vorerzgebirgs-Senke. Die Zeitz-Schmöllner Senke wird in den Randbereichen aus kontinentalen Randfazies des Zechsteins gebildet. Die Leine- und Bröckelschiefer-Folge dort



wird überwiegend gebildet aus Sand- bis Schluffsteinen sowie Kalk- und Dolomitgesteinen. Vereinzelt ist auch das Auftreten von Anhydrit/Gips, Steinsalz bzw. Lösungsrückständen möglich [4]. Die Vorerzgebirgs-Senke wird südöstlich von Meerane durch das Auftreten von feinen bis groben Sedimentgesteinen des Rotliegenden gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich überwiegend um Konglomerate sowie Fanglomerate limnisch-fluviatilen Ursprungs. Das Auftreten von Sand- und Schluffsteinen ist hier ebenfalls häufig [4].

Überlagert werden die genannten Festgesteine durch eine Überdeckung tertiären und quartären Sedimenten von wenigen Metern bis mehreren Zehnermetern Mächtigkeit. Das Tertiär im Untersuchungsgebiet besteht überwiegend aus quarzreichen Kies-Sand-Gemischen. Bei den darüber anstehenden quartären Sedimenten handelt es sich um Lösslehm der Höhen und Gehänge sowie Geschiebelehm. Diese wurden während der Saale-Kaltzeit dort abgelagert [4].

Eine geologische Oberflächenkarte, in der die Situation des Baufeldes dargestellt ist, ist als Anlage 4.1 Teil des vorliegenden Berichts. Das Baufeld ist potenziell subrosionsgefährdet, da lösungsfähige Gesteine (Zechstein) im Untergrund anstehen [4].“

Die Bodenschichtung wird wie folgt beschrieben:

„**Schicht 1 Oberboden:** toniger Schluff mit humosen Komponenten, erkundet in steifplastischer bis halbfester Konsistenz und trockenem Zustand, überwiegend braun gefärbt und kalkfrei, erkundete Mächtigkeit 0,2 bis 0,6 m.

#### **Schicht 2 Lehm**

überwiegend stark toniger und schwach feinsandiger Schluff angetroffen in überwiegend steifplastischer bis max. halbfester Konsistenz, vereinzelt aufgeweicht (Schwächezonen) sowie erdfeuchter bis feuchter Zustand, Schichtunterkante nur im östlichen Baufeldbereich durchteuft, erkundete Mächtigkeit 0,5 bis > 10,0 m, an BS 8/22 nicht erkundet, häufig mit bis zu mehreren Metern mächtigen Sandlagen

#### **Schicht 3 entfestigtes Konglomerat/ Kiessand**

Quarkiese und Sand, teilweise verkittet, überwiegend dicht bis mitteldicht gelagert, vorwiegend im östlichen Baufeldbereich angetroffen und überwiegend erdfeucht, Schichtunterkante mit den Aufschlüssen nicht durchteuft

#### **Schicht 4 Felsersatz**

nur an BS 07/22, BS 12/22 und BS 15/22 erkundet, tonig bis schluffig zersetztes Festgestein, angetroffen in steifplastischer bis halbfester Konsistenz und erdfeuchtem bis sehr feuchtem Zustand (lokaler Schichtwasseranschnitt an BS 12/22), mit zunehmender Tiefe Festgesteinseigenschaften, Schichtunterkante mit den Aufschlüssen nicht durchteuft.“(24)

Zur Hydrologischen Situation trifft der geotechnische Bericht folgende Aussagen:

„Die hydrogeologische Situation, welche anhand von Recherchen für den Standort ermittelt wurde, stellt sich folgendermaßen dar. Insbesondere in den Hochlagen des Baufeldes ist nicht mit der Ausbildung eines geschlossenen oberflächennahen Grundwasserleiters zu rechnen. Abhängig von

der Jahreszeit sowie Niederschlägen ist das Auftreten von schichtenunabhängigem Stau- und Schichtenwasser einzukalkulieren.

Die Grundwasseroberfläche im Baufeld liegt nach [4] zwischen ca. 260 und ca. 253 m NHN mit einem Einfallen in NE-Richtung (Anlage 4.2). Im Bezug auf die oben genannten Geländehöhen ergeben sich somit Grundwasserflurabstände von ca. 6,0 bis > 25,0 m.“

#### Hinweis

Untersuchungen (z.B. Erkundungsbohrungen) sowie dazu gehörige Nachweisdaten sind spätestens 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzung, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen zu übermitteln.

Das Vorhabengebiet ist der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

#### Natürliche Radioaktivität

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde empfohlen, zur Erkundung eventuell vorhandener radioaktiver Kontaminationen radiologische Untersuchungen des Baugrundes durchführen zu lassen. Auf der Planzeichnung befindet sich ein Hinweis zum Radonschutz den es zu beachten gilt.

#### Erdbebenzone

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 21.01.2022 befindet sich das Plangebiet gemäß [7] in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse T. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

#### Pflanzen und Tiere

Die landwirtschaftliche Nutzung dominiert im Plangebiet. Außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung gibt es entlang des Wirtschaftsweges bzw. im näheren Umfeld Grünflächen. Neben der parallel zum Weg verlaufenden Baumreihe (Ahorn/Eschenahorn) sind einzelne Sträucher vorhanden bzw. kleine Gehölzflächen, Staudenfluren und intensiv genutzte Grünflächen.

Nördlich und südliche des Geltungsbereiches sind Waldflächen vorhanden, die im Zuge der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der angrenzenden Bauleitpläne hervorgegangen sind.

Ausgehend von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird im Plangebiet nur mit einer begrenzten Artenvielfalt bei den Tieren gerechnet. Wertvolle Strukturen für Lebensräume gibt es kaum. Im Umfeld gibt es insbesondere im Norden und Süden artenreiche Biotopstrukturen (Wald/Feldgehölz).

Diese bieten bessere Lebensbedingungen als die große artenarme Ackerfläche.

Der Umweltbericht enthält eine Eingriffsbewertung und trifft die Aussage, dass das Defizit innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Dies ist durch die nördlich der Planstraße festgesetzte großflächige Maßnahmefläche und den Verbindungskorridor zw. der Waldfläche im Süden und der im Norden (Hochzeitswald) möglich. Der 50 m breite Verbindungskorridor soll den Artenaustausch zwischen den Waldflächen ermöglichen und er übernimmt zusätzlich klimatische Funktionen zum Frischluftaustausch.

### Wasser/ Klima/ Luft

Die weitere Versiegelung von Flächen mit hohem Versiegelungsgrad führt zur Erwärmung des Standortes. Der hohe Versiegelungsgrad führt i.d.R. zu einer schnellen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser. Eine offene Gestaltung der Oberflächen bei industrieller Nutzung und LKW-Fahrverkehr ist technisch nicht möglich.

Diesen beiden Sachverhalten ist entgegen zu wirken. Auf den privaten Grundstücken sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung bzw. Abflussverzögerung vorzusehen. Standortgerechte Begründungen u.a. auch von Dachflächen führen zur Verbesserung des Klimas und vermindern das Aufheizen. Bei großen Industriehallen ist dies jedoch oft schwer umsetzbar, da unwirtschaftlich. Im Bereich sozialer Anbauten sind solche Maßnahmen realistischer.

Im Rahmen anstehender Baugrundgutachten ist zu prüfen, ob eine Versickerung/ Teilversickerung von Oberflächenwasser möglich ist. Teilweise sind im Umfeld im Untergrund tertiäre Schichten vorhanden. Eine Einleitung ist jedoch nur möglich, wenn ausreichend Abstand zum Grundwasser gegeben ist.

Für das gesamte Gebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung eine Nachweisführung zur schadlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu erstellen. Dabei sind die Rückhalteinrichtungen zu bemessen und ein Notüberlauf nachzuweisen.

Im Norden des Plangebietes angrenzend an den „sogenannten Hochzeitswald“ sind Flächen vorhanden, die sich für grünordnerische Maßnahmen, zur Biotopaufwertung eignen und damit den Auswirkungen bzgl. Klima entgegen wirken.

### Mensch und Gesundheit/ Immissionen

Das Plangebiet selbst stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) mit einem Wirtschaftsweg dar. Angrenzend befinden sich gewerbliche Nutzungen bzw. die Staatsstraße S 288. Weiter im Süden verläuft die Bundesautobahn A 4 und im Osten die Bahnlinie Richtung Glauchau. Somit ist das Gebiet hinsichtlich Lärmimmissionen als vorbelastet einzustufen.

Mit einer Immissionskontingentierung der Industriebauflächen wird für die nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an den Immissionsorten bis auf die Immissionsorte IP 2 bis IP 5 sichergestellt. An den Immissionsorten IP 2 b bis IP 5 werden die nächtlichen Orientierungswerte um bis zu 1 dB überschritten. Diese Richtwertüberschreitungen sind bei Berücksichtigung von gewerblichen Vorbelastungen (mit Bezug auf die TA Lärm) möglich, wenn dies dauerhaft sichergestellt werden kann. Mit Nachweisführung der Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren kann dies sichergestellt werden.

### Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Landschaftsbild

Neben der ausgedehnten Ackerfläche bestimmen die gewerblichen Ansiedlungen und die Verkehrsanbindung sowie den Bahndamm sowie Gehölzstrukturen das Landschaftsbild bestimmt. Durch das West- Nord-Ostgefälle um ca. 30 m gibt es differenzierte Sichtbereiche. Teilweise ist auch die Bebauung des Ortsteils Seiferitz sichtbar. Durch das Gefälle und die bewegte Topographie ist der Sichtbereich eingegrenzt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung verändert. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Hanglage für die geplante Bebauung eine oder mehrere Terrassen angelegt werden auf denen die künftige Bebauung stattfindet. Für Industriehallen ist mit Gebäudehöhen von 12 - 15 m Höhe auszugehen. Je nach höhenmäßiger Einordnung werden diese mehr oder weniger in die Höhe ragen und das Landschaftsbild bestimmen.

#### **5.4. Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten**

Im Rahmen der weiterführenden Planungen (Baugenehmigungsverfahren/ Erschließungsplanung Plangebiet) sind folgende Gegebenheiten zu berücksichtigen:

1. Abstimmung der Planung der Anbindung an die Staatsstraße S 288 mit dem Baulastträger,
2. Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente,
3. Planung der konkreten Niederschlagswasserentsorgung mit naturnaher Rückhaltung naturnah und Nachweisführung zu schadlosem Notüberlauf,
4. Im Zuge der Verwirklichung sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu berücksichtigen.
5. Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Abstimmung und Gewährleistung eines schlüssigen Pflegekonzeptes

### **6. Planungskonzept**

#### **6.1. Städtebauliches Zielkonzept**

Eine Baulandentwicklung ist stets mit Auswirkungen unterschiedlicher Art und Ausprägung verbunden. Konfliktfreie Alternativen sind grundsätzlich nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung von Bauflächen, die mit Beeinträchtigungen verbunden sind, unumgänglich. Bei der Entscheidung für oder gegen die Ausweisung einer neuen Fläche für Industrieansiedlungen sind die Erfordernisse der Baulandbereitstellung für die Stadt Meerane und die jeweilige städtebauliche Eignung der Fläche mit den nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung gegenüberzustellen und abzuwägen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere auch die Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen. Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Stadt Meerane verfügt insgesamt über eine Bodenfläche von 1981 ha. Davon sind 564 ha Siedlungsfläche (28,5 %) 154 ha Verkehrsfläche (8,3%); Vegetationsfläche 1245 ha (62,9 %) und 7 ha (0,4 %) Gewässerfläche.

1125 ha (56,8 % der Gesamtfläche der Gemarkung) unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. 237 ha (12% der Gemarkungsfläche) werden durch Industrie oder Gewerbe genutzt.

Mit der aktuellen Planung stehen weitere ca. 25 h Nettobauland für Industrieansiedlungen zur Verfügung. Der Stadt Meerane ist bewusst, dass mit der Ausweisung dieses Industriegebietes eine weitere Fläche für die Landwirtschaft verloren geht.

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen zunächst brachgefallene Flächen wieder nutzbar gemacht werden sollen und dass eine verdichtete Bebauung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung anzustreben sind. Im ersten Schritt sind deshalb diejenigen Flächen im Siedlungsbestand zu verwerten, die für gewerbliche Zwecke sinnvoll nutzbar sind, aber derzeit nicht genutzt werden.

Die Stadt Meerane kann auf eine historische Industrie zurück blicken, die jedoch im Zuge der Wende 1990 zu großen Teilen die „wirtschaftliche Wende“ nicht überstanden hat.

So gab es früher in Meerane u.a.

- eine Konservenfabrik
- Kleiderstoffweberei
- Dampfkesselbau Meerane
- Dolomitskalkwerk
- Eisengießerei
- Elektroschaltgeräte Meerane
- Gütherverkehr und Spedition als Außenstelle von Glauchau
- Nahrungsmittelfabrik
- Kammgarnspinnerei
- Karosseriewerk
- Kombinat Wolle und Seide
- Lackfabrik
- Lampenschirme
- Leuchtenbau
- Bekleidungsfabrik
- Schuhfabrik
- Messgeräthewerk
- Metallwerk
- Woll- und Seidenweberei
- Textilwerke usw.

Die Stadt Meerane hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur der Entwicklung von neuen Baugebieten gewidmet, sondern auch Industriebrachen abgerissen und entsiegelt oder einer neuen Nutzung zugeführt. Es liegt eine Aufstellung der wichtigsten Industriebrachen in Meerane und deren derzeitige Nutzung vor.

Vor der Entsiegelung musste die Stadt diese Brachen ankaufen bevor die Beseitigung der städtebaulichen Missstände erfolgen konnte. Insgesamt wurden so bereits 23 ha Fläche abgebrochen, entsiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Davon sind ca. 17 ha Grünfläche neu entstanden bzw. erfolgten Renaturierungsmaßnahmen. Auf den verbleibenden Flächen erfolgen neue Siedlungsnutzungen. Damit wurde für die neuen Siedlungsnutzungen eine Inanspruchnahme von Grund und Boden im Außenbereich vermieden. Diese Maßnahmen zeigen, dass die Stadt Meerane sich aktiv mit dem Thema sparsamer Umgang mit Grund und Boden auseinandersetzt und dieses auch umsetzt.

Die neu entstandenen Grünflächen bereichern das Stadtgebiet auch im Hinblick auf Maßnahmen zum Klimaschutz.

Moderne zeitgemäße Industrieansiedlungen sind im innerstädtischen Bereich heute nicht mehr möglich. Auch hat sich, aufgrund der Entwicklung der letzten Jahrzehnte verbunden mit den Logistikanforderungen und der Automatisierung, ein anderer viel höherer Flächenbedarf entwickelt.

Oft haben bestehende Unternehmen keine Chance sich am aktuellen Standort weiter zu entwickeln, da die Flächen im Umfeld verbraucht sind. Eine Einschränkung der Entwicklung bedeutet oft Produktionszwänge, über einen längeren Zeitraum oft Unwirtschaftlichkeit und die Konkurrenzfähigkeit geht verloren. Zwickau und Meerane haben sich in den letzten 30 Jahren zum führenden Automobilstandort entwickelt. Dieser zieht weitere Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen in seine unmittelbare Umgebung.

Die Stärkung der Stadt Meerane als Wirtschaftsstandort ist ein weiterer wichtiger Aspekt für die gesamte Region und die Sicherung der Arbeitsplätze in der Region.

Erstmals erfolgt auch mit der Ausweisung des Industriegebietes eine Doppelnutzung für die Industrieanlagen. Mit der Festsetzung einer Möglichkeit zur Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird hier auch ein Beitrag zur Energiewende und zur Sicherung der Energieversorgung geleistet. Für Industrieansiedlungen werden Flächengrößen von 20 -30 ha benötigt. Alternative Standorte in der Gemarkung wurden geprüft. Bei allen potentiellen Flächen würde eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Die Fläche des Plangebietes unterliegt aufgrund der Hanglage einer höheren Erosionsgefahr. Für diese Fläche spricht weiterhin der hier vorhandene Erschließungsvorteil.

Die Landwirtschaft als Nahrungsmittelproduzent ist für die Menschen und die Sicherung der Ernährung ebenso wichtig, wie die Entwicklung der Wirtschaft. Die landwirtschaftlichen Flächen verfügen aufgrund der vorherrschenden Böden über ein hohes Ertragspotential. In der Region (auch in den benachbarten Gebieten/ Gemarkungen) stellt sich die Situation ähnlich dar. Nur ein Ausweichen auf einen Standort einer alten Brache würde keine höherwertigen Ertragsflächen vernichten. Die Stadt Meerane hat in der Vergangenheit bereits viele Industriebrachen abgerissen. Weiteres Potential ist vorhanden, es gibt jedoch keine Zugriffsmöglichkeiten, da sich die Immobilien in privater Hand befinden. Hier wird auch zukünftig das Ziel verfolgt die vorhandenen städtebaulichen Missstände abzustellen.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche (39 ha) der verloren geht beträgt für das Gebiet der Gemarkung Meerane ca. 2 %. Die Flächen werden augenscheinlich durch 3 unterschiedliche Unternehmen bewirtschaftet. Damit verliert nicht nur ein einzelnes Unternehmen Bewirtschaftungsfläche. Bisher ist nichts bekannt, dass einem der landwirtschaftlichen Unternehmen damit die Existenzgrundlage entzogen wird.

Die Stadt Meerane steht vor der Entscheidung einerseits den wichtigen Wirtschaftsstandort mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen langfristig einzubüßen oder auf hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen zu verzichten.

Die Stadt Meerane orientiert sich mit ihrer Flächenentwicklung und Flächennutzung eng am Marktgeschehen. Mit der Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiete An der B 93“ um die Teile 4 und 5 wurden für die Automobilindustrie Flächen bereit gestellt, die ideale Voraussetzungen sowohl in ihrer verkehrlichen Anbindung als auch mit den örtlichen Gegebenheiten darstellen. Diese Flächen sind inzwischen alle belegt. Aufgrund des konkreten Bedarfes soll der Bebauungsplan um den Teil 3.2, hier durch die Ausweisung als Industriegebiet erweitert werden. Parallel zur Aufstellung des B-Planes werden Gespräche mit potentiellen Investoren geführt.

**Im Hinblick auf den nachweislichen Bedarf für die Industriefläche, die angestrebte Doppelnutzung (Ausbildung der Gebäude hinsichtlich der Möglichkeit zur Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen) und für die langfristige Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie der eng damit verbundenen Arbeitsplätze werden die Belange der Landwirtschaft zurück gestellt.**

## **6.2. Planungsalternativen**

### **6.2.1. Gesamtstädtisch**

In Stadtrandbereich gibt es noch einige historische Gewerbegebiete. Alle anderen Gewerbeflächen wurden nach der Wende entwickelt und liegen südlich bzw. südwestlich von Meerane.

Die Stadt Meerane hat vor ca. 20 Jahren begonnen, Gewerbeflächen an der B 93 zu entwickeln. Diese verfügen durch die B 93 und die Bundesautobahn A 4 über eine optimale logistische Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Daher eignet sich der Süden der Stadt besonders für eine wirtschaftliche Entwicklung.

### **6.2.2. Innerhalb des Plangebietes**

Die Aufteilung / Gliederung des Plangebietes lässt aufgrund der bewegten Topographie wenig alternative Gestaltungsmöglichkeiten zu. Der Verlauf des vorhandenen Wirtschaftsweges bietet sich an, um diesen als Erschließungsstraße vom Kreisverkehr (westlich des Gebietes) zur Seiferitzer Allee (Unterführung Bahn) zu führen. Der gesamte Planbereich südlich der Verkehrsfläche wird als ein Baufeld gesehen, um hier möglichst viel Spielraum für potentielle Investoren offen zu halten. Die Flächen nördlich der geplanten Erschließungsstraße sollen begrünt und hinsichtlich der Biotopstrukturen entwickelt und aufgewertet werden. Ein weiteres Entwicklungsziel für diese Fläche besteht in der Etablierung von Einrichtungen zur Regenrückhaltung in naturnaher Form.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

Das geplante Baugebiet soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an das der umliegenden Teilgebietsflächen angliedern und das Gewerbegebiet „An der B 93“ abrunden.

### **7.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### **7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Die Art der Nutzung der Bauflächen im Plangebiet wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung von Firmen mit großem zusammenhängendem Platzbedarf (i.d.R. mehr als 10 ha). Das Plangebiet ergänzt die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt Meerane und schließt die vorhandene Lücke zwischen den Teilflächen im Norden und Süden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, vorhandenen Nutzungen im Gemeindegebiet und der Nähe zum Ortsteil Seiferitz erfolgten Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung. Neben dem Ausschluss von Nutzungen nach BauNVO erfolgt eine Lärmkontingentierung des Gebietes.

Es liegt mit Datum vom 17.11.2021 eine Immissionsprognose vor, die für die künftigen Bauflächen maximale Lärmimmissionskontingente ermittelt hat. Die überbaubaren Flächen wurden in drei Teilflächen unterteilt und auf der Planzeichnung die max. zul. Emissionskontingente festgesetzt. Die Einhaltung dieser Werte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauherren nachzuweisen.

Die geplanten Bauflächen sollen überwiegend Interessenten aus dem Bereich der Automobilindustrie und der -zulieferindustrie zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden Nutzungseinschränkungen getroffen:

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art und Größe
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben oder andere Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise an den Endverbraucher verkaufen
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten
- Werbeanlagen als Hauptanlage ohne Bezug zu einer ortsansässigen Firma
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (gilt nicht für Dachflächen)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verwaltungsgebäude
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Böschungsflächen oder an Stützmauern, die zur Geländeregulierung von gewerblichen- bzw. industriellen Bauvorhaben notwendig sind.

Begründung der Nutzungseinschränkungen

- Einzelhandel/ Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sollen im Zentrum entstehen. Damit erfolgt eine Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandel in diesen Bereichen.
- Für Lagerplätze sollen keine wertvollen landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen werden, eine Realisierung soll an anderen Stellen erfolgen.
- Werbeanlagen ohne Bezug zu einer Firma sind nicht erforderlich und stören zusätzlich das Landschaftsbild.
- Verwaltungsgebäude sollen ausnahmsweise zulässig ein, um ggf. Restflächen zu bebauen oder zukünftig bei Bedarf eine Umnutzung/ Abspaltung von zum Industriebetrieb gehörenden Büroanbauten zu ermöglichen.
- Freiflächenphotovoltaikanlagen sind i.d.R. auf bis zu 50 % der Flächen zulässig. Hierfür sollen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Photovoltaikanlagen sind hingegen auf den Gebäudedächern zulässig. Hierbei soll es keine Rolle spielen, ob diese zum Industriebetrieb, zum Eigentümer (insofern dieser abweicht) gehören oder die Dachflächen von einer separaten Firma für die Realisierung der Anlagen angemietet werden. Insofern große Hallenflächen/ Dachflächen entstehen, bietet sich die Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern an, um dem Ziel der künftigen Klimaneutralität einen Schritt näher zu kommen.
- Ausnahmsweise sind Photovoltaikanlagen auf notwendigen Böschungen/ Stützmauern zur Geländeregulierung zulässig. In Abhängigkeit von der Zahl der künftigen Nutzer des Geländes (aktuell wird von 1 - max. 3 Nutzern ausgegangen) bedarf es bei der Geländetopographie des Gebietes größerer Geländeregulierungen zur Überwindung der Höhenunterschiede als Grundlage für die Realisierung der Bauvorhaben.  
In diesen Böschungsbereichen oder auch an den notwendigen Stützmauern kann sich die Stadt Meerane die Nutzung der Flächen mit Photovoltaikanlagen vorstellen.

Die gern. § 9 Abs. 3, Pkt. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Damit werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.



Es erfolgt für die Bauflächen eine Festsetzung max. zul. Emissionskontingente. Diese gewährleisten, dass an den nächsten schutzbedürftigen Nutzungen, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 seitens des Gewerbelärms eingehalten werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauherren nachzuweisen.

### **Störfallvorsorge**

„Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) [2] unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Einrichtungen und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-11I-Richtlinie) [3] und § 3 (5c) i.V.m. 50 BImSchG [1] ist deshalb ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren zu:

Wohngebiete

öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,

Verkehrswege

Freizeitgebiete

wertvolle, sensible Naturschutzgebiete

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG [1, 4, 5] zu prüfen.“

### **7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden so getroffen, dass sie dem überwiegenden Profil gewerblicher /industrieller Bebauungen entsprechen, d.h. dass entsprechend große Hallenkörper (großflächige Abmessungen mit Einbau Kranbahn mit entsprechenden Sozialeinbauten oder separaten Büro- und Sozialgebäuden errichtet werden können.

Um die Grundstücksflächen für die Errichtung der Gebäude, Hallen und entsprechende Verkehrs- und Nebenanlagen voll ausschöpfen zu können, wurde die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl mit 0,8 für alle Flächen zugelassen.

Für die Bauflächen werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich am Höchstmaß des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung. Die Geschossflächenzahl von 1,6 ermöglicht die im Zusammenhang mit Hallenbauten erforderliche mehrgeschossige Bebauung mit den dazugehörigen Büro- und Sozialbauten.

Die Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese wurde mit 14 m begrenzt. Die Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung großer Hallenkörper, wie sie für Industrieanlagen benötigt werden.

Diese Gebäudehöhe ist auf einen Bezugspunkt zu beziehen. Dies gestaltet sich aufgrund der Topographie des Plangebietes mit dem Gefälle von Osten nach Westen im Zuge einer Angebotsplanung schwierig. In Abhängigkeit der anzusiedelnden Firmen und deren Flächenbedarf ist von der

Ausbildung einer Ebene bis zu mehreren Terrassen alles denkbar. Als Bezugshöhe wurde die Geländehöhe von 280 m üNN festgelegt.

Für die Errichtung von technischen Anlagen bzw. Aufbauten gibt es keine Festlegung.

Das Plangebiet zeigt ein großes Gefälle von West nach Ost. Es besteht die Möglichkeit der Ansiedlung mehrerer Unternehmen. Dementsprechend erfolgt eine terrassenförmige Ansiedlung.

#### **7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen beschränkt. Es wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Diese ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit Seitenlängen größer 50 m. Diese Festsetzung ist für die Errichtung größerer Industriebauten unbedingt erforderlich. Somit können, je nach Bedarf des Betriebes, bauliche Anlagen mit den notwendigen Ausdehnungen in Länge und Breite errichtet werden, sofern die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden, um die Wahrnehmung von überproportional großen zusammenhängenden Flächen abzumindern.

#### **7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die zwei großen zusammenhängenden Bauflächen ohne weitere Erschließungsstraßen bieten zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung der Flächen. Damit wird potentiellen Investoren ein möglichst großer Spielraum geboten, um die erforderlichen Ansiedlungen zu verwirklichen.

#### **7.2.5. Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - 10, 16, 22 ...BauGB)**

Notwendige Stellplätze sind i.d.R. auf den privaten Grundstücken abzubilden. Hierzu zählen bei gewerblichen Nutzungen Mitarbeiter- und Besucherstellplätze, aber auch Stellplätze für LKW insofern diese mit der gewerblich- industriellen Nutzung im Zusammenhang stehen. Oft werden diese in den Randbereichen der Grundstücke untergebracht. Die Festsetzung, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, bietet den Investoren eine hohe Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücksnutzung.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sollen hingegen innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden.

### **7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet liegt nur ca. 4 km von der Autobahnabfahrt der A 4 Meerane entfernt und ist über die B 93 bzw. die S 288 (Seiferitzer Allee) auf kurzem Weg zu erreichen.

Das Plangebiet ist der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

[Hinweis Autobahn GmbH](#)

Außerhalb geschlossener Ortschaften ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht und Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften darf auch nicht durch innerörtliche Werbung abgelenkt oder gefährdet werden.

### **7.3.1. Äußere Erschließung**

Die direkte äußere Erschließung erfolgt über die S 288 (Seiferitzer Allee). Diese tangiert das Gebiet im Westen und im Osten. Teilflächen im Bereich der geplanten Anbindung an die S 288 wurden in den Geltungsbereich zur Realisierung der Anbindung an die S 288 einbezogen. Bei der aktuellen Angebotsplanung kann der zu erwartende Verkehr nur schwer eingeschätzt werden. Bei stärkerem LKW-Verkehr, der auch nicht auszuschließen ist, kann die Errichtung einer Abbiegespur von der S 288 ins Plangebiet erforderlich werden. Damit sind Veränderungen im Straßenbereich der S 288 erforderlich. Aktuell wurden die dargestellten Anbindungen gemäß RAS 06 mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m, einer Mindestaufstelllänge von 20 m für die Abbiegespuren und einer Geschwindigkeit von 50 km/h (für die S288 und die geplante Erschließungsstraße) bemessen. Aus den künftigen Verkehrsströmen kann sich hier bei hohem Verkehrsaufkommen die Notwendigkeit einer Verlängerung ergeben. Die konkrete Planung der Anbindung und alle dazu gehörigen vertraglichen Regelungen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung für das Plangebiet.

Die westliche Zufahrt liegt innerhalb der OD-Grenze und die östliche (vorhandene Zufahrt liegt außerhalb der OD-Grenze. Bei der Planung ist die RAS 06 anzuwenden, Grundlage sollte eine verkehrstechnische Untersuchung zur Bemessung der neuen Knotenpunkte sein.

Zur Umsetzung der Anbindepunkte wird die Stadt Meerane einer Vereinbarung mit dem LASuV, zur Regelung der Einmündungen einschließlich Kostenübernahme entsprechend des SächsStrG abschließen. Die Durchführung der verkehrstechnischen Untersuchung für die Bemessung der Knotenpunkt kann im Rahmen der Vereinbarung geregelt werden.

Im Rahmen der weiteren Abstimmungen sollte auch die Frage des Durchgangsverkehrs (Nutzung der Planstraße statt der S 288) geklärt werden. So könnte man z.B. mittels Beschränkungen oder Regelungen zum Durchgangsverkehr bzw. einer Reduzierung der zul. Geschwindigkeit auf der neu geplanten Straße die Attraktivität der kürzeren Strecke nehmen. Diese Details sind im Zuge der weiteren Planungs- und Genehmigungspflicht abzustimmen.

Zu Beginn der Planung wurde auch die Möglichkeit diskutiert, den Verlauf der Staatsstraße S 288 zu ändern und diese durch das Plangebiet zu führen.. Von einer Verlegung der S 288 wurde seitens der Stadt Meerane Abstand genommen, da eine mögliche Finanzierung z.Z. nicht in Aussicht steht. Eine Trassenführung als Staatsstraße und die Anbindung hat andere Anforderungen und kann, mit dem aktuell festgelegten Verlauf, nachträglich durch Umwidmung nicht realisiert werden.

### **7.3.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung ist über eine zusätzliche, öffentliche Planstraße vorgesehen, die im Osten und im Westen an die vorhandene S 288 anbindet. Die vorhandenen Anbindungen des jetzigen

Wirtschaftsweges (Heutehausener Weg) können hierfür nicht genutzt werden. Sie entsprechen nicht den erforderlichen Straßenparametern. Hinzu kommt, dass der Ausbaugrad nicht den Anforderungen an die künftige Nutzung entspricht. Dieser Weg ist nur im Bereich des Flurstückes 429/5 (auf ca. 150 m von der S288) als öffentlicher Weg gewidmet. Der verbleibende Teil ist aktuell ein Privatweg.

Um eine Anbindung für LKW-Verkehr entsprechend dem geltenden Vorschriftenwerk zu ermöglichen sind zwei neue Zufahrten vorgesehen. Die Planstraße soll auf einer Breite von mind. 6,5 zuzüglich einem kombinierten Fuß- und Radweg ausgebaut werden. Im Knotenbereich zur S 288 bleibt aktuell die Frage offen, ob hier ein Ausbau der Anbindung mit Abbiegespuren erforderlich ist. Die Lage der aktuellen Anbindungen ermöglicht dies.

Im Vorfeld der aktuellen Planung wurde eine durchgängige Straßenführung der Planstraße als neue S 288 (Seiferitzer Allee) und Herabstufung der aktuellen S 288 geprüft. Eine derartige Straßenführung würde im Hinblick auf die Vorfahrtsituation und die Straßenführung zu einer anderen Trassierung führen. Dieser Variante der Straßenführung müsste der Straßenbaulastträger (Landesamt für Straßenbau und Verkehr Sachsen) bereits im Vorfeld zu stimmen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird hierzu eine Aussage erwartet.

### **7.3.3. Geh- und Radwege**

Entlang der Seiferitzer Allee verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg. Ein kombinierter Geh- und Radweg soll auch entlang der Planstraße geführt werden. Auf der Planzeichnung wurde dieser nicht separat als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sondern ist mit in der für die Planstraße enthaltenen Verkehrsfläche integriert. Zur Verdeutlichung des sich ergebenden Straßenquerschnittes wurde ein Regelprofil (Schema) auf der Planzeichnung ergänzt.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhaben verlaufen:

- der SachsenNetz Fernradweg „Sächsische Städteroute“
- die deutschlandweite „Mittellandroute“ D4
- eine Radroute des Landkreises Zwickau.

Mit der Umsetzung des o.g. Vorhabens wird sich das Radwegenetz von Meerane erweitern und qualitativ verbessern.

### **7.3.4. Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr in Form notwendiger Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und Firmenfahrzeuge sowie Lieferverkehr ist auf den künftigen Gewerbegrundstücken abzubilden und nachzuweisen. Im Bereich der öffentlichen Straßen sind keine Besucherstellplätze vorgesehen.

### **7.3.5. Bahnverkehr**

Meerane ist über das Netz der Deutschen Bahn an die Städte Glauchau, Gößnitz und Zwickau angebunden.

Seit Dezember 2013 ist Meerane an das neue S- Bahnnetz Mitteldeutschland angebunden. Die Regionalbahn von Glauchau-Schönbörnchen über Meerane nach Gößnitz bedient die S Strecke Zwickau – Leipzig/Halle. Die Leipziger Innenstadt, das Messegelände oder der Flughafen Leipzig/Halle sind in relativ kurzer Zeit auf direktem Weg zu erreichen.

Eine Anbindung des Gewerbegebietes an die östlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Glauchau-Schönbörnchen – Gößnitz ist lt. Vorabstimmung mit der Deutschen Bahn bei Bedarf grundsätzlich möglich.

Ob eine Gleisanbindung erfolgt, ist abhängig von den sich künftig ansiedelnden Unternehmen und deren Bedarf. Da diese aktuell nicht bekannt sind, können keine näheren Aussagen getroffen werden.

Steht eine Bahnanbindung im Rahmen der Umsetzung des B-Planes zur Disposition, bedarf es konkreter Planungen und weiterer Abstimmungen sowie ggf. Voruntersuchungen. Auf die Flächenausweisungen im B-Plangebiet hätte eine Anbindung voraussichtlich keine Auswirkungen.

Eine Zuführung der Bahngleise ist im Rahmen eines konkreten Vorhabens abzustimmen und die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen sowie die Genehmigungen einzuholen.

Festsetzungen im Plangebiet sind nicht angezeigt. Die Gleisanlagen und deren Nutzung sind als gewerbliche Verkehrsanlage, analog privater Verkehrswege auf den gewerblichen Baugrundstücken, zu werten.

Bei einer Realisierung bedarf es im Vorfeld rechtzeitiger Abstimmungen mit der Deutschen Bahn.

#### **7.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB) –**

Der überplante Bereich erfährt durch die vorgesehene Bebauung eine teilweise Versiegelung, wird aber gleichzeitig durch die vorgeschriebene grünordnerische Nutzung der nicht bebaubaren Flächen aufgewertet. Durch Baum- und Strauchpflanzungen, dem Verbindungskorridor zu den südlich gelegenen Flächen und durch die Gestaltung der Grünflächen wird neuer Lebensraum für Kleintiere, Vögel, Insekten und Pflanzen geschaffen. Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist zu verzichten.

##### **7.4.1. Eingriffsbewertung**

Die zusätzliche Überplanung des bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Areals stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist zu bewerten und dessen Folgen sind auszugleichen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und des daraus resultierenden Ausgleichs erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs zu Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung. Stand: 25.01.2017.

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.

Das Plangebiet wird von einem Wirtschaftsweg, der nur im Bereich des B-Planes 3.1 (ca. 100 m ab Anbindung an die S288) öffentlich gewidmet ist und das Plangebiet von Westen nach Osten quert. Parallel zum Weg ist auf der nördlichen Seite eine Baumreihe vorhanden. Die neue Straßenführung verschwenkt auf die Trasse des aktuellen Wirtschaftsweges. Damit kann ein großer Teil der vorhandenen Bäume erhalten werden.

Ein Teil des Ausgleiches bzw. Ersatzes für die aus der Planung heraus zulässigen Eingriffe soll auf den nördlichen Teilflächen im Plangebiet erbracht werden.

#### Umsetzung

Die Voraussetzungen für die Realisierbarkeit der Maßnahmen sind aufzuzeigen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Verträge) zu sichern. Außerhalb des Geltungsbereiches sind keine Maßnahmen erforderlich. Dafür ist es notwendig:

- Die Flächen dauerhaft zu sichern. (Zeitraum von mind. 25 Jahren) - ggf. mit Grundbucheintrag
- Die Durchführung von Pflegemaßnahmen muss gesichert werden. (Regelungen über städtebaulichen Vertrag ggf. mit Investoren bzw. Bürgerschaft).

Im Rahmen der Baumaßnahmen bei Erdarbeiten anfallende Mutterboden und weiteres unbelastetes Bodenmaterial ist getrennt nach Bodenarten zwischenzulagern und an geeigneter Stelle im Baugebiet wieder einzubauen bzw. einer sonstigen Wiederverwendung zuzuführen.

### **7.4.2. Artenschutz**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan setzt sich unter Punkt 5.2. mit den Belangen des Artenschutzes auseinander. Dabei werden u.a. die Auswirkungen wie folgt bewertet:

#### „Bewertung

Den Ackerflächen im Plangebiet ist aufgrund ihrer intensiven Nutzung nur eine geringe ökologische Wertigkeit als Lebensraum für Tiere beizumessen. Die Feldlerche kommt im Gebiet zumindest vereinzelt vor. Andererseits dienen die Flächen je nach Bewirtschaftung als Nahrungs- und Rasthabitat. Das Offenland stellt einen Verbindungskorridor für Tierarten zwischen der Teilfläche 3.2, die als Kompensationsflächen angelegt wurde, und dem nördlich liegenden Hochzeitswald dar. Eine hohe ökologische Wertigkeit ist den Gehölzbeständen zuzuordnen, da sie innerhalb der Agrarlandschaft zumindest für weit verbreitete Vogelarten Nahrungshabitate und potenzielle Nistplätze bieten.

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kommt es zu einem Verlust potenzieller Nistplätze der Feldlerche, zu einer Verkleinerung von Nahrungs- und Rastflächen sowie zu einer Überbauung eines Verbindungskorridors für Tierarten. Letztere ist mit einer Beeinträchtigung faunistischer Austauschbeziehungen verbunden. Die Auswirkungen sind als hoch einzuschätzen, da die südlich angrenzende Teilfläche 3.2 von der Staatsstraße und dem Industriegebiet nahezu umschlossen wird. Um der Verinselung der Fläche entgegenzuwirken und eine Verbundfunktion zwischen der Teilfläche 3.2 und den unbebauten Flächen im Norden aufrechtzuerhalten, wird ein 50 m breiter Korridor im zentralen Plangebiet festgesetzt. Entlang der Baugrenzen werden auf der

gesamten Länge des Korridors zu beiden Seiten 8 m breite Gehölzstreifen zur Abschirmung von visuellen Störreizen (Licht, Bewegungen von Fahrzeugen und Personen) gepflanzt. Innerhalb des Korridors werden anteilig Feldgehölzgruppen sowie Freiflächen als Blühwiesen mit extensiver Nutzung angelegt.

Mit dem Ausbau des Wirtschaftsweges zur Planstraße müssen Bäume und Sträucher entfernt werden. Bei Umsetzung der in Kapitel 7 (Umweltbericht) beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie unter Einbeziehung der Vorbelastungen sind mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.“

Der Bebauungsplan trifft unter Punkt I. 5 weiterhin die Regelungen zur Einhaltung der Schutzzeiten für Brutvögel und generell die Baufeldfreimachung. Eine ökologische Bauüberwachung zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie im Text Teil B angeführt, ist zur Sicherung der Einhaltung angezeigt und bei der Ausführung/ Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und abzusichern.

Erforderliche Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 27.02. durchgeführt werden. Diese bedürfen weiterhin einer Genehmigung der Stadt Meerane.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind landwirtschaftlich geprägt. Die Acker- und Grünlandflächen bietet nur für wenige Arten schützenswerten Lebensraum für die Tierwelt.

Notwendige Eingriffe sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Rückzugsmöglichkeiten für ansässige Tiere und Vögel sind in angrenzenden Gebieten vorhanden.

#### **7.4.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Norden des Plangebietes soll eine ca. 7,4 ha große Fläche als höherwertige Biotopfläche ähnlich der sich nördlich anschließenden Fläche entwickelt werden. Auf der Fläche sollen sich offene Wiesenbereiche und Gehölzflächen abwechseln und somit eine hochwertige Biotopfläche entwickelt werden. Zusammen mit der nördlich angrenzenden Fläche (die aufgrund der Bestockung inzwischen als Waldfläche eingestuft ist) erhält dieser Grünzug eine Bedeutung im Biotopverbund und bietet zahlreichen Tierarten einen Lebensraum.

Erfolgt auf der Fläche eine ähnliche Entwicklung wie im nördlich angrenzenden Gebiet, ist damit zu rechnen, dass hier eine Waldentwicklung stattfindet. Es ist für die Pflanzung standortgeeignetes Pflanzengut entsprechend den Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes zu verwenden. Auch hier entstehender Wald benötigt dann einen Abstand von 30 m zu Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß SächsWaldG. Dieser Sachverhalt ist bei der Planung der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu beachten. Weiterhin ist für die Fläche ein dauerhaftes Pflegemanagement zu erstellen und umzusetzen.

Östlich angrenzend an die Fläche wurde eine Fläche für die naturnahe Regenrückhaltung festgesetzt. Für die grünordnerische Gestaltung der Flächen, die nicht durch die technischen Anlagen zur Regenrückhaltung (Becken, Zufahrten, Nebenanlagen in Form von Gebäuden....) ausgefüllt werden, wurden keine Festsetzungen getroffen. Es wird jedoch angeregt, diese Flächen ähnlich der westlich angrenzenden Flächen zu gestalten (Anpflanzungen/ Wiesenbereiche).

Zwischen dem westlichen und dem östlichen Baufeld wurde die Maßnahmefläche P 1 als 50 m breiter Verbindungskorridor mit Funktionen für den Artenschutz (Populationsaustausch) und den Klimaschutz (Frischlufthahn) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des B-Planes und entstand im Ergebnis der Umweltprüfung.

Damit erfolgt eine Minderung der Barrierewirkung für faunistische Austauschbeziehungen durch die Baukörper und die Verbundfunktion zwischen der Teilfläche 3.2 und den unbebauten Flächen im Norden soll aufrechterhalten werden. Der Korridor erfüllt eine Doppelfunktion, da er zugleich als Kaltluftschneise und der Durchlüftung dient.

Der Zwischenzeitlich südlich und westlich vorgesehene Verbindungskorridor basierte seitens der Stadt Meerane auf der Tatsache, dass man die Entwicklung des Baugebietes auch auf einer großen zusammenhängenden Baufläche ermöglichen wollte. Aufgrund des hohen Geländegefälles geht die Stadt davon aus, dass getrennte Baufelder auf mind. zwei Terrassen die bessere Lösung darstellt. Hinzu kommt, dass der Korridor auch Funktionen der Frischluffführung übernimmt und diese in der Mitte des Baugebietes besser angeordnet sind als im Randbereich. Daher wurde der Verbindungskorridor in den mittleren Teil des Gebietes verschoben. Aus Sicht der Stadt bietet diese Lage auch den Vorteil, dass der Korridor nicht so langgezogen ist und erst nach Westen und dann nach Norden führt. Aktuell trifft der Korridor im Norden auf die Fläche für Versorgungsanlagen.

Die Überlagerung der Planungen des Büro Stoll im Auftrag des AZV (siehe Punkt 7.5.2.) zeigen, dass die ausgewiesene Versorgungsfläche bedeutend größer ist, als für die Errichtung des RRB erforderlich. Im westlichen Teil sollen die Zuführung von Dachregenwasser zu den Teichen und des Niederschlagswassers zum RRB erfolgen.

Es wurde auch eine naturnahe Regenrückhaltung festgesetzt, dazu gehört hier auch die Zuführung des Niederschlagswassers teilweise in offenen Gräben / Rigolen / Mulden sowie Anpflanzungen. Damit wird der Austausch zum nördlichen Wald auch über die Versorgungsfläche ermöglicht bzw. ein kurzes Verschwenken auf die westlich angrenzende Maßnahmefläche. Details dazu werden im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung mit der UNB abgestimmt.

Dies betrifft auch die erforderlichen Leiteinrichtungen für die bodengebundene Fauna.

In der Begründung des B-Planes werden dazu die Aussagen ergänzt um das Funktionsziel des Korridors zu verdeutlichen.

Innerhalb des Verbindungskorridors sind nur heimische Baumarten zu verwenden, d. h. Verzicht auf Esskastanie, Ginkgo, Purpurerle, Goldulme, Europäische Hopfenbuche, Lederhülsenbaum, Blumenesche.

Die Festsetzung legt die prozentuale Aufgliederung zwischen Freiflächen (Blühwiese) und Gehölzpflanzungen sowie deren Anordnung fest. Die Einhaltung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sind erforderlich um die angestrebten Funktionen zu erfüllen.

So sind die Gehölzgruppen innerhalb des Korridors mittig und in Längsrichtung (Nord-Süd-Richtung) verteilen und die Hecken angrenzend an die Baufeldgrenzen anzuordnen, damit sie kein Hindernis für die Luftströmung bilden.

Die 65 % der Fläche, die als Freiflächen (Blühwiese) zu gestalten sind, sind mit Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 Sächsisches Löß- und Hügelland, Produktionsraum 3 Mitteldeutsches Flach- und Hügelland zu begrünen. (Beispiel: Mischung von Rieger-Hoffmann GmbH für Frischwiese/Fettwiese mit 30 % Blumen- und 70 % Gräseranteil) Alternativ ist das Ausbringen autochthonen Mahd-



guts zulässig. Bei erosionsgefährdeten Standorten kann zusätzlich eine Schnellbegrünungsmischung eingebracht werden. Sie übernimmt die Bodensicherung und wird später von der angestrebten Zielgesellschaft verdrängt. Durch eine Mahd nach 6–10 Wochen wird die Schnellbegrünungskomponente zurückgedrängt, damit die Wiesenmischung sich optimal entfalten kann.

Die Wiesenflächen sind jährlich erstmalig frühestens ab dem 30. Juni (Ende der Brutzeit der Feldlerche), anschließend nach dem 15. September mit einer Mindestschnitthöhe von 10 cm zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Im ersten Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5-6 cm Höhe notwendig. Pestizideinsatz ist unzulässig. Alternativ ist eine Extensivbeweidung (< 1 GVE/ha) zulässig.

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sehen Gehölzflächen im Wechsel mit offenen Wiesenflächen im Anschluss an den bereits bestehenden Wald im Norden vor. Die untere Forstbehörde geht anhand der Planunterlagen von einer kurz- bis mittelfristigen Entstehung von Wald im Zusammenhang zu den bereits bestehenden Waldflächen aus. Deshalb ist auch hier ein entsprechend langfristiges Pflegekonzept zu entwickeln. Da diese Maßnahmen der Neupflanzung von zukünftigen Waldbäumen und -sträuchern weitestgehend in Waldnähe erfolgen, sollte hierfür ebenfalls standortgeeignetes Pflanzgut entsprechend den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (Forstpflanzen mit forstlichen Herkunftsschlüsselnummern) verwendet werden.“

Entlang des derzeit vorhandenen privaten Wirtschaftsweges ist eine Baumreihe vorhanden. Die neu zu errichtende Planstraße / Erschließungsstraße wurde so angeordnet, dass die Baumreihe in Teilen erhalten werden kann. Daher wurde für diese Bereiche der Baumreihe ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die restlichen Bereiche sind mit Neupflanzungen aufzufüllen, so dass die Planstraße durchgehend von einer Baumreihe gesäumt wird.

Diese Festsetzungen dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die Entwicklung des Baugebietes entstehen.

Entsprechend der vorliegenden Eingriffsbilanzierung (siehe Umweltbericht) kann der Eingriff im Plangebiet vollständig kompensiert werden.

#### **7.4.4. Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün/ Verkehrsgrün**

Angrenzend an die geplante Erschließungsstraße werden Seitenbereiche und im Anbindebereich an die S 288 größere Verkehrsgrünflächen ausgewiesen. Diese sollen für Geländeangleichungen und auch zur Ableitung und zeitweiligen Aufnahme von Regenwasser zur Verfügung stehen. Die Begrünung erfolgt mit einer insektenfreundlichen Wildblumenmischung mit vorwiegend mehrjährigen Pflanzen um Insekten ein kleines Nahrungshabitat zu bieten. Weiterhin sind außerhalb der frei zu haltenden Sichtbereiche einheimische, möglichst trockenresistente Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Weiter Baumpflanzungen erfolgen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße um eine durchgehende einseitige Bepflanzung zu erzielen.

#### **7.4.5. Private Grünflächen**

Basierend auf der Grundflächenzahl von 0,8 verbleiben 20 % zu begrünende Fläche innerhalb der künftigen Grundstücke für die industriellen Ansiedlungen. Auf mindestens 50 % der zu begrünenden Fläche sollen Sträucher und Bäume gepflanzt werden. In der Regel liegen diese Flächen in den Randbereichen der Grundstücke. Damit wird eine optische Aufwertung der industriellen Bebauung erzielt und eine Aufwertung und Abschirmung zu den benachbarten Nutzungen. Die Flächen wurden nicht zeichnerisch festgesetzt, um auch hier den künftigen Investoren möglichst viel Spielraum bei der Gestaltung und Aufteilung der Grundstücke zu lassen. Bei der Größenordnung der nicht überbaubaren Flächen sind ca. 23.500 m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mit diesen Maßnahmen werden im Vergleich zu einfachen Rasenflächen höherwertige Biotope und Lebensräume bzw. Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und Kleinlebewesen geschaffen. Weiterhin wurde die Anpflanzung eines Baumes je 10 Stellplätze festgesetzt. Auch diese dienen der Durchgrünung. Weiterhin beschatten sie versiegelte Flächen und vermindern deren Aufwärmung.

#### **7.4.6. Waldflächen**

Im Norden grenzen die Flächen des „Hochzeitswaldes“ an den Geltungsbereich an. Bei diesen Flächen auf den Flurstücken 70/1 und 66/1 der Gemarkung Seiferitz handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Die Waldfeststellung wurde am 20.07.2021 anlassbezogen durch die untere Forstbehörde vorgenommen.

Die Waldfläche hat eine Größe von etwa 5,6 ha. Der Wald ist aufgrund von Pflanzung und Sukzession im Laufe der Jahre entstanden. Der Kronenschluss der Bäume ist vorhanden und die Astreinigung in vollem Gange. Der Waldbestand bildet ein Innenklima aus, welches sich deutlich von den klimatischen Verhältnissen der Freifläche unterscheidet. Die Waldfläche erfüllt die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion). Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung wurden bisher keine über das normale Maß hinausgehende Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes erfasst. Der Wald ist bisher nicht als Waldbiotop kartiert.

Darüber hinaus handelt es sich bei der an den räumlichen Geltungsbereich im Süden angrenzenden Bestockung auf dem Flurstück 429/5 der Gemarkung Seiferitz um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG.

Beide Waldflächen (Norden und Süden) befinden sich im kommunalen Eigentum.

Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Der geforderte Waldabstand dient insbesondere der Sicherung von Leben und Gesundheit der Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, dem Schutz des Waldes vor Brandgefahr und dem Entgegenwirken einer möglichen Einschränkung bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes.

Die Waldflächen und die 30 m Schutzabstand wurden auf der Planzeichnung nachrichtlich abgebildet. Im Norden grenzt an die Waldfläche eine Maßnamefläche für Natur und Landschaft bzw. an die Fläche für Versorgungsanlagen zur Errichtung von Anlagen zur Regenrückhaltung an. Diese

Nutzungen sind miteinander vereinbar. Im Süden wird mit der Baugrenze der Abstand von 30 m zur Waldfläche eingehalten.

Im Rahmen der Waldfunktionenkartierung wurde folgende über das normale Maß der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes hinausgehende, besondere Schutzfunktion des Waldes erfasst: regionale Klimaschutzfunktion.

Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes befinden sich keine Waldmehrungsflächen der Waldmehrungsplanung.

Sollte es zur Beseitigung des Baumbestandes im Norden im Sinne § 8 Abs. 8 SächsWaldG für die Anlage einer Leitungsschneise im Wald kommen, ist eine Genehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich.

## **7.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**

### **7.5.1. Wasserversorgung**

#### **Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist der Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau (RZV) zuständig. Eine Sicherung der Trinkwasserversorgung für den o.g. Standort ist nur über die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung möglich.

Aktuell verläuft entlang der Seiferitzer Allee eine Trinkwasserleitung DN 200. Von dieser Trinkwasserleitung aus ist ein Anschluss zur Versorgung des geplanten Erschließungsgebietes grundsätzlich gegeben.

Bei der aktuellen Angebotsplanung kann der Bedarf nicht benannt werden. In der Regel besteht der Bedarf zur Sicherung der Trinkwasserversorgung für vorwiegend sanitäre Zwecke in den Sozialgebäuden. Basierend auf ähnlichen Vorhaben sollte für das Plangebiet von einem Spitzendurchfluss von ca. 6 - 12,5 l/s ausgegangen werden.

Erfolgen Ansiedlungen die zur Produktion Trinkwasser benötigen ist die Sicherung der Versorgung im Vorfeld mit dem Versorgungsträger zu klären. Die Erstellung der Hausanschlüsse bzw. die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des RZV in der jeweils gültigen Fassung.

Die trinkwasserseitige Versorgung des Bauungsgebietes unterliegt den technischen Bedingungen des Versorgungsnetzes des RZV. Hierfür sind im Rahmen der Erschließungsplanung / speziellen Bauvorhaben entsprechende Bedarfsprognosen erforderlich. Diese sind im Rahmen der weiteren Planung mit dem RZV abzustimmen.

#### **Löschwasserversorgung**

Für Gewerbegebiete ist je nach Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl sowie der Gefahr der Brandausbreitung eine Grundversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h zu gewährleisten.

Die Erfahrung der Bauvorhaben aus der Vergangenheit zeigen, dass i.d.R. die 96 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz ausreichend sind. Für die speziellen Bauvorhaben sind i.d.R. Maßnahmen zum Objektschutz erforderlich, die durch den jeweiligen Bauherren sicher zu stellen sind. In diesem Zusammenhang erfolgt die Errichtung von Sprinklertanks.

Für das aufgeführte Plangebiet kann lt. Stellungnahme des RZW vom 17.10.2022 über die im Süden und Westen befindlichen Hydranten in der Seiferitzer Allee eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz bereitgestellt werden. Auslaufmessungen für die Hydranten im Osten sowie im Norden des Plangebietes sind nicht vorhanden. Diese können jedoch auf gesonderten Antrag kostenpflichtig bearbeitet werden. Hierzu ist die Angabe der geforderten Löschwassermenge vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz erforderlich. Bitte wenden Sie sich hierzu an unseren zuständigen Rohrnetzmeister Hr. Haberkorn (Tel.: 03763/405-400 / Mail: holger.haberkorn@rzv-glauchau.de).

Der Nachweis des Löschwasserbedarfes und der Absicherung ist Bestandteil der Bauanträge zu den jeweiligen Vorhaben. Der Grundschutz wird von der Gemeinde sichergestellt, der Objektschutz obliegt den jeweiligen Bauherren und ist auf dem privaten Grundstück abzusichern.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, speziell für Fahrzeuge der Feuer/ des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

### **7.5.2. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Entsorgungsträger ist der Abwasserzweckverband „Götzenthal“.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Hinblick auf die Geländetopographie in Nord-Ost-Richtung in Richtung Bahnquerung mit der S 288 und von da aus weiter verrohrt in Richtung Seiferitzbach. Dieser durchfließt im weiteren Verlauf das gesamte Stadtgebiet von Meerane.

### **Schmutzwasser**

Eine Schmutzwasserleitung mit DN 300 verläuft in der Seiferitzer Allee in Richtung Bahnunterführung. Eine weitere Schmutzwasserleitung (ebenfalls mit DN 300) verläuft in der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünfläche und trifft kurz vor der Unterführung auf die Leitung in der Seiferitzer Allee.

Im Stadtgebiet von Meerane in der Zwickauer Straße bindet das Schmutzwasser wieder auf das Mischsystem auf und im Bereich Brüderstraße ist der Bau eines Regenwasserüberlaufbeckens zu Mischwasserbehandlung noch ausstehend. Dies ist Voraussetzung für die Anbindung weiterer größerer Bauflächen und im Rahmen der künftigen Erschließungsplanung zu beachten.

Beim anfallenden Schmutzwasser ist zwischen sanitären Abwässern und Abwasser, welches aus der gewerblichen oder industriellen Nutzung anfällt, zu unterscheiden.

Letzteres ist vor der Einleitung einer entsprechenden Vorbehandlung durch den Verursacher zu unterziehen.

Ob Schmutzwasser aus Produktionsanlagen anfällt kann zum heutigen Zeitpunkt im Rahmen der aktuellen Angebotsplanung nicht eingeschätzt werden.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass hauptsächlich sanitäre Abwässer anfallen werden.

Eventuell anfallende gewerbliche bzw. industrielle Abwässer sind vor der Einleitung einer entsprechenden Vorbehandlung durch den Verursacher zu unterziehen. Details sind im Vorfeld der Ansiedlung mit dem Abwasserzweckverband „Götzenthal“ abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde darauf hingewiesen, dass das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet im Stadtgebiet von Meerane in der Zwickauer Straße wieder auf das Mischsystem aufbindet und im Bereich Brüderstraße der Bau eines Regenwasserüberlaufbeckens zu Mischwasserbehandlung noch ausstehend ist. Dies ist Voraussetzung für die Anbindung weiterer größerer Bauflächen und im Rahmen der Erschließungsplanung des Gebietes zu berücksichtigen.

### **Niederschlagswasser/ Oberflächenwasser**

Das Plangebiet ist aktuell nicht erschlossen. Das im Bereich des vorhandenen teilweise privaten Weges anfallende Niederschlagswasser wird in den angrenzenden Graben geleitet.

Das Niederschlagswasser der benachbarten Flächen wird aktuell über 2 Leitungen in Richtung Vorflut (Seiferitzbach) geleitet. Eine Leitung quert die Seiferitzer Allee und die Bahn auf Höhe des Flurstückes 115/4. Eine weitere Leitung im Bereich der Bahnunterführung der Seiferitzer Allee.

Mit der Realisierung des Plangebietes erfolgt eine hohe Versiegelung. Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zählt zu den wichtigsten Aufgaben im Rahmen der Erschließung des Gebietes. Die 8. Änderung des B-Planes weist eine Fläche für die geplante Regenrückhaltung von 3,72 ha aus. Die ausgewiesene Fläche bietet sich aufgrund der Geländetopographie für eine Regenrückhaltung an.

Bei künftiger Ausschöpfung der lt. Festsetzung des B-Planes maximal überbaubaren Flächen (Grundflächenzahl 0,8 entspricht ca. 22 ha) fallen große Mengen Niederschlagswasser an. Auch für diese besteht nur die Option, diese dem Seiferitzbach zuzuführen.

Eine ungedrosselte Ableitung in den Seiferitzbach ist mit Verweis auf die nicht ausreichende hydrologische Leistungsfähigkeit nicht möglich.

Für das B-Plangebiet bedeutet dies, dass für das im Bereich der öffentlichen Straße und auf den Bauflächen innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser eine Regenrückhaltung erforderlich ist.

Durch die in den letzten Jahren erfolgten Erweiterungen von Gewerbeflächen westlich der B 93 und dem Neubau der Staatsstraße S 288 bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen RRB I (Platanenweg) nördlich des Plangebietes sowie einer Anlage zur Behandlung des Regenwassers.

Der AZV „Götzenthal“ hat die hierfür erforderliche Planung veranlasst. Aktuell liegt die Genehmigungsplanung (23) vor. In dieser wird auch die Erweiterung durch die 8. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „An der B 93“ konzeptionell mit betrachtet. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Es stellt auf einem max. zulässigen Drosselabfluss von 100 l/s in den Graben zum Seiferitzbach ab.

Die Genehmigungsplanung des AZV „Götzenthal“ sieht die Errichtung eines RRB 1 a westlich der Teiche nördlich des Plangebietes vor und nimmt wie folgt auf das im Plangebiet zu errichtende RRB 1b Bezug:

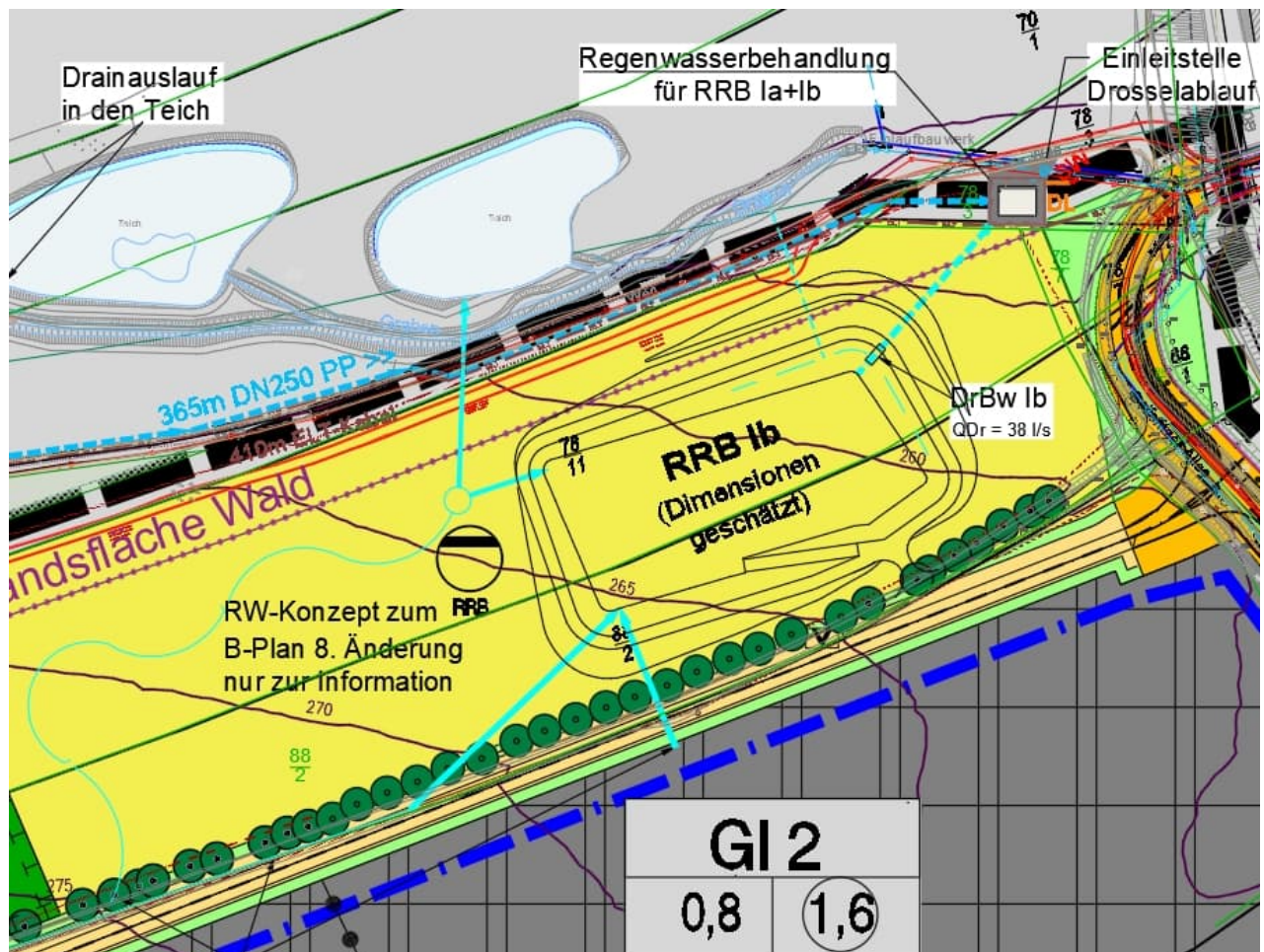
„Der Drosselabfluss zum Seiferitzbach soll für RRB 1a und RRB 1b (bis zum 5jährigen Regenerereignis) insgesamt 100 l/s nicht überschreiten. In weiteren Simulationen (siehe Anlage 5.4, Varianten 3 und 4) wurde deshalb der minimal mögliche Drosselabfluss beim maximal darstellbaren Beckenvolumen im RRB 1a ermittelt. Außerdem erfolgte der Nachweis der Regenwasserbehandlung nach DWA-A 102-2 und die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens im RRB 1b (für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes entsprechend der 8. Änderung des Bebauungsplanes [19]).

Für die Berechnungen der Variante 4 wurden die Flächen der Erweiterung des Gewerbegebietes auf den Stand des am 08.03.2022 beschlossenen Bebauungsplanes verwendet.

Die Langzeitkontinuumssimulation mit den Drosselabflüssen von 62 l/s am RRB 1a und 38 l/s am RRB 1b (siehe Anlage 5.4) ergab für das RRB 1a ein erforderliches Rückhaltevolumen von 21.517 m<sup>3</sup>.

Unter Berücksichtigung des verfügbaren Bauraumes und den Hinweisen des Bodengutachters kann am Standort der geplanten Erweiterung maximal ein RRB 1a mit 21.670 m<sup>3</sup> Inhalt errichtet werden.

Um den Seiferitzbach zu entlasten und dem Hochwasserschutz zu verbessern, wurde für die Regenwasserrückhaltung von der Erweiterung des Gewerbegebietes im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes am RRB 1b die Auslegung für das 100-jährliche Regenerereignis von der unteren Wasserbehörde gefordert. Im RRB 1b werden dafür 17.682 m<sup>3</sup> nutzbares Beckenvolumen benötigt.“ (23)



Überlagerung B-Plan und Auszug aus noch nicht genehmigten Genehmigungsplanung (23) mit geschätzter Größe des RRB 1b

Nach ersten Ermittlungen ist die Fläche für die Errichtung des RRB 1b mehr als ausreichend. Im Rahmen der weiteren Planungen zum RRB 1b (im Rahmen der Erschließungsplanung zur 8. Änderung des B-Planes erfolgt die technische Durchbildung des Beckens. Aufgrund der Geländeneigung und einem nicht unerheblichen Höhenunterschied sollte die Rückhaltung auch mit mehreren hintereinander angeordneten Becken (auch in Form von Teichen) geprüft werden. Auch eine kaskadenförmige Ausbildung ist denkbar

Die Becken sollen naturnah in Anlehnung an die nördlich vorhandenen Teiche ausgebildet werden und möglichst ohne Abdichtung (insofern vom Baugrund möglich). Die Regenrückhaltevorrichtungen (Becken/ Teiche) sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Dazu gehört auch die Absicherung einer Niederschlagswasserbehandlung und die Auslegung der zu errichtenden Kanäle im Industriegebiet für den Bemessungsfall 100-jähriges Niederschlagswasserereignis. Alternativ kann auch oberflächlich abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen hat für dieses Ereignis vollständig in das RRB 1b zu gelangen.“

In der aktuellen Genehmigungsplanung des AZV „Götzentel“ wird weiterhin die Aussage getroffen, dass das Dachregenwasser des B-Plangebietes der 8. Änderung in die nördlich des Geltungsgebietes gelegenen Teiche abzuleiten ist um diese künftig zu speisen.

Im Text Teil B wird die maximale Einleitmenge entsprechend der vorliegenden Planung des AZV mit 38 l/s für den Drosselabfluss für das Plangebiet festgeschrieben. Die erforderliche Regenwasserbehandlung muss nach dem gültigen Regelwerk DWA -A 102-2 noch vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgen.

Im Zuge der Errichtung der Ansiedlungen im Plangebiet ist für den Bauzeitraum seitens der Investoren ein Regenwassermanagement für Starkniederschläge vorzusehen um bei Starkniederschlägen Bodenerosionen und Überflutungen benachbarter auszuschließen.

In Gewerbe- und Industriegebieten stehen bedingt durch die verdichtete Bebauung i.d.R. nur geringe Freiflächen zur Verfügung. Damit ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung nur beschränkt möglich. Innerhalb der unbebauten Flächen bietet sich die Anlage schmaler, langgezogener Versickerungsmulden (mit Raseneinsaat) an. Aber auch Retentionsbecken und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen für Fußwege und PKW-Park-Stellplätze mit Waben oder Porenpflaster sind hier angezeigt. Aus diesem Grund wurde der Abflussbeiwert für die untergeordneten Verkehrsflächen mit 0,5 festgesetzt.

Auch Dachbegrünungen (extensiv und intensiv) haben positive Effekte und wirken speichernd und ablaufverzögernd, gleichzeitig aber auch dämmend und schaffen Ersatzlebensräume. Daher wurde für die Büro- und Sozialgebäude eine extensive Dachbegrünung auf größt möglicher Fläche festgesetzt. Auf den Hallendachflächen wurde auf diese Festsetzung verzichtet, da hier eine Nutzung mit Photovoltaik erfolgen soll.

Eine weitere Maßnahme stellt die Regenwassernutzung als Brauchwasser für sanitäre Anlagen dar.

Die aktuelle Genehmigungsplanung des AZV „Götzenthal“ berücksichtigt die Entwicklung des Gebietes der 8. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „An der B93“. Details zur Erschließung einschließlich Vor- und Nachklärung werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem AZV und der UWB abgestimmt und werden im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abschließend geregelt.

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist gesamtheitlich mit der Planung des AZV Götzenthal zu betrachten. Der AZV „Götzenthal“ verfügt für die Errichtung des RRB 1a über eine Fördermittelzusage. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die Errichtung des RRB 1a, welches wiederum die Voraussetzung bildet um aus dem Plangebiet Niederschlagswasser (hier die 38l/s Drosselabfluss) in den Graben zum Seiferitzbach ableiten zu können.

Bei allen weiteren Planungen sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 WHG und die allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung gemäß § 6 WHG zu beachten.

Die Einleitbedingungen in das öffentliche Kanalnetz sind mit dem AZV Götzenthal abzuklären und vertraglich zu regeln.

Für die abwassertechnische Erschließung von Gebieten sind die geltenden technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 118) fortgeschrieben worden. Es werden schärfere Anforderungen zur Vermeidung von hydraulischen Überlastungen an das Kanalnetz gestellt. Dies ist zu beachten, da das Baugebiet zum größten Teil mit über das bestehende Kanalsystem entwässern soll. Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer sind die Anforderungen an die Menge (quantitativ) und an die Güte (qualitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil1 und 2 sowie das Merkblatt DWA-M 102 Teil 3 heranzuziehen.

Unter Punkt 4.3.10. der Erläuterungen zur Genehmigungsplanung werden folgende Aussagen zum Notüberlauf getroffen, die auch das im Plangebiet zu errichtende RRB 1b berücksichtigen.

„Im weiteren Verlauf der Ableitung überlagern sich die Abflüsse vom Außengebiet (Feld, Wald und Fischteiche) mit den Notüberläufen von den RRB 1a und RRB 1b. Die Wassermengen wurden mittels Simulation bis zum 100-Jährlichen Regenereignis ermittelt (siehe Anlage 5.4, Seite 26). Demnach fließen zukünftig beim 100-Jährlichen Regenereignis etwa 3,2 m<sup>3</sup>/s von den genannten Flächen und Regenrückhaltebecken zum Seiferitzbach“. (23)

Nachfolgend werden in der Planung Schutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an Einfahrten, Fußwegen) aufgezeigt. Diese Maßnahmen werden durch den AZV „Götzenthal“ umgesetzt.

Als geplante Bauzeit werden 18 Monaten benannt.

#### Wasserrechtliche Verfahren

Die Regenrückhalteräume/-becken sind Abwasseranlagen im Sinne des § 55 Abs. 1 SächsWG und bedürfen für den Bau und Betrieb, ebenso bei einer wesentlichen Änderung, einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG.



Der Bau und Betrieb der Kanäle ist gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG anzeigepflichtig und hydraulisch bis zur geeigneten Vorflut mit zu untersetzen.

### **Grundwasser**

Die Grundwasserflurabstände betragen lt. Aussagen des Geotechnischen Berichtes (24) mind. 7 m bis deutlich über 10 m.

„Insbesondere in den Hochlagen des Baufeldes ist nicht mit der Ausbildung eines geschlossenen oberflächennahen Grundwasserleiters zu rechnen. Abhängig von der Jahreszeit sowie Niederschlägen ist das Auftreten von schichtenunabhängigem Stau- und Schichtenwasser einzukalkulieren.

Die Grundwasseroberfläche im Baufeld liegt nach [WMS Server des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie] zwischen ca. 260 und ca. 253 m NHN mit einem Einfallen in NE-Richtung.

Als Grundwasserleiterkomplex am Standort werden nach Ergebnis des LKartenportals iDA des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sedimentäre Festgesteine, genauer Konglomerate, Sand- und Schluffsteine des Oberrotliegend / Zechstein identifiziert. Es handelt sich demnach um einen überwiegend silikatisch beschaffenen Poren- bzw. Kluftgrundwasserleiter mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 10<sup>-6</sup> bis 10<sup>-4</sup> m/s. Der Grundwasserleiter kann dem Zechsteinrand der Thüringer Senke innerhalb des mitteldeutschen Bruchschollenlands zugeordnet werden.

Als grundwasserüberdeckende Schichten fungieren nach [Kartenportal des Sächsischen Landesamtes ] primär weichselzeitliche Sedimente, insbesondere Löß und umgelagerte Lößderivate, die ein mittleres Schutzpotential aufweisen.

Im Randbereich der Zeit-Schmöllner Senke liegt die durch Bohrungen nachgewiesene Basis der Überdeckung des Grundwasserleiterkomplexes durch quartäre und tertiäre Schichten bei ca. 12 bis 18 m u. GOK [U].

Am südöstlichen Ende des Baufeldbereichs befindet sich die Grundwassermessstelle Seiferitz, B 20/07 (51400001). Diese erfasst den Grundwasserleiterkomplex des Oberrotliegenden in einer Tiefe von 25,60 – 29,20 m u. GOK bei einer Geländehöhe von 272,95 NHN. Der HGW wurde bei 260,98 NHN gemessen (11,97 m u. GOK), der mittlere Wasserstand über den Beobachtungszeitraum liegt bei 259,72 NHN (13,23 m u. GOK).

Im Zuge der Erkundungsarbeiten wurde mit Ausnahme an Kleinrammbohrung BS 12/22 kein unterirdisches Wasser angetroffen. Im Bereich der BS 12/22 handelt es sich um ungespanntes Schichtwasser im Hangendbereich des in der Bohrung angetroffenen Tons. Das Niveau blieb nach Beendigung der Bohrung in Ruhe unverändert.

Mit den übrigen Aufschlüssen wurde kein unterirdisches Wasser erkundet.“ (24)

Ein Anschneiden von Grundwasser im Zuge der geplanten Bebauung wird ausgeschlossen. Ein Auftreten und Anschneiden von Schichtenwässern ist jahreszeit- und niederschlagsabhängig. Laut Aussagen des Geotechnischen Berichtes (24) ist mit Verweis auf die an der Oberfläche anstehenden gering durchlässigen Böden und die Grundwasserflurabstände mit keinen negativen

Auswirkungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung der Oberfläche zu erwarten. Der Einfluss des geplanten Bauvorhabens mit Bezug auf den Grundwasserleiter wird als gering bis sehr gering eingeschätzt. (24)

In jedem Fall ist bei den Bauvorhaben eine Mindestüberdeckung des Grundwasserleiters von 5 m zu gewährleisten.

### **Hochwasserschutz**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B-Planes von nunmehr über 250 ha hat einen erheblichen Einfluss auf das Abflussverhalten der betroffenen Gewässer.

Mit Regenrückhaltemaßnahmen der Siedlungswasserwirtschaft wird bei den aktuellen Planungen der Hochwasserereignisse auf ein Wiederkehrintervall von 5 Jahren abgestellt.

Bei intensiveren Ereignissen, die entsprechend seltener auftreten, sind die klassischen Regenrückhaltemaßnahmen erschöpft und werden unwirksam. Es werden Notüberläufe und deren Auswirkungen geprüft. Die Planung des AZV „Götzenthal“ zu den Regenrückhaltebecken 1 und 1 + 1b trifft Aussagen zu Notüberläufen und den erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Abführung des Niederschlagswassers in einem solchen Fall.

Die Vorschriften des WHG zum Hochwasserschutz im Abschnitt 6 verfolgen das Ziel, nachteilige Folgen, die an oberirdischen Gewässern mindestens von einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ausgehen, zu verringern. Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit sind mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahre definiert (HQ100).

Laut Planung des AZV Götzenthal ist das RRB 1 b (im Plangebiet) auf ein 100-jähriges Regenerereignis zu bemessen. Diese Bemessungsgrundlage wurde auch in die Festsetzungen des B-Planes aufgenommen.

Für das Meerchen i.V.m. dem Seiferitzbach existiert lt. Aussage der UWB ein Hochwasserrisiko-Managementplan.

Es ist im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausführung durch die entsprechenden Nachweise sicher zu stellen, dass es zu keiner Verschärfung der Hochwassergefahr kommt.

Zur Konfliktbewältigung sind bei der Konkretisierung der Planung Maßnahmen in Bezug auf eine an das Hochwasserrisiko angepasste Bauweise festzulegen.

### ***7.5.3. Gas- und Stromversorgung (Straßenbeleuchtung...)***

Für die Gas- und Stromversorgung einschließlich der Straßenbeleuchtung sind die Stadtwerke Meerane zuständig. Für die Erschließungsplanung ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Stadtwerken und die Anmeldung des künftigen Versorgungsbedarfes Voraussetzung.

### **Gasversorgung**

Im Bereich der Seiferitzer Allee = S288 (westlich des Plangebietes) verläuft eine Gasleitung DN 150. Aktuell wird davon ausgegangen, dass eine Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Versorgungsnetz möglich ist. Für die Erschließung des Plangebietes mit Erdgas bedarf es der Neuverlegung von Leitungen.

Basierend auf Erfahrungswerten aus den Vorhaben in anderen Baugebieten mit ähnlichen Flächenumgriffen ist von einer Größenordnung von ca. 3000 kW auszugehen.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt auf der Grundlage konkreter Bedarfsanmeldungen.

### **Stromversorgung**

Hinsichtlich des Strombedarfes können aktuell noch keine fundierten Bedarfsangaben gemacht werden. Ausgehend von Erfahrungswerten ähnlich gelagerter Vorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten könnte der Bedarf bei ca. 4000 - 4500 kVA liegen.

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Verlegung neuer Versorgungsleitungen erforderlich. In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung der ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen und deren verbindlichen Energiebedarfsanmeldungen erfolgt die entsprechende Erschließungsplanung. Notwendige Flächen zur Errichtung von Trafostationen können erst benannt und eingeordnet werden, wenn Standort und Leistungsbedarf des Gewerbetreibenden feststehen. In der Regel ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um kundeneigene Trafostationen handelt, die auf dem Grundstück des Gewerbetreibenden untergebracht werden.

Die vorhandene Trafostation im Westen des Plangebietes (an der S 288) wurde als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Trafo) auf der Planzeichnung festgesetzt.

#### Hinweis:

Seitens MITZNETZ Strom wurde in der Stellungnahme zur Planung gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen....“

### **Straßenbeleuchtung**

Im Bereich der Seiferitzer Allee ist die Straßenbeleuchtung bereits vorhanden. Der das Gebiet im nördlichen Teil querende Wirtschaftsweg verfügt über keine Straßenbeleuchtung.

Der Neubau der Planstraße ist mit einer Straßenbeleuchtung auszustatten.

#### **7.5.4. Telekommunikation/ Breitbandausbau**

Die telekommunikationstechnische Erschließung der künftigen Gewerbeflächen ist für die Unternehmen ein existenzieller Standortfaktor. Die Sicherstellung der notwendigen Breitbandversorgung und von schnellem Internet mit einer möglichst hohen Datenrate muss im Rahmen der Erschließung des Gebietes erfolgen und gesichert sein. Im Bereich der Seiferitzer Allee sind Versorgungsleitungen vorhanden.

#### **7.5.5. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung des hausmüllähnlichen Abfalls (Restabfall - schwarze Tonne, Papier - blaue Tonne und Bioabfall) erfolgt im Gemeindegebiet durch die Kommunalentsorgung Chemnitzer Land GmbH (KECL), Glauchau.

Die Entsorgung von Leichtverpackungen (gelbe Tonne) erfolgt über die Firma Nehlsen Sachsen GmbH & Co. KG.

Anschlusspflichtige Grundstücke unterliegen nach (Abfallwirtschaftssatzung - AWS 2019) vom 27.09.2019 dem Anschluss- und Überlassungszwang. Anforderungen an die Überlassung sowie die Benutzung und Bereitstellung von Abfallbehältern sind in den §§ 8 und 9 sowie den §§ 15 und 16 geregelt.

Jedes Grundstück ist demnach auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen. Aller anfallender Hausmüll/ hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß gültigen Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau zu überlassen.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

Stellplätze für Abfallbehälter sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet. Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gem. Branchenregel DGUV Regel 114-601 - Teil 1: Abfallsammlung nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

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

## **7.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)**

### **7.6.1. Lärm**

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.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Gewerblichen Anlagen sind so zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und vermeidbare auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind bereits große zusammenhängende gewerblich genutzte Flächen vorhanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Seiferitz. Die hier vorhandene Bebauung entlang der Zwickauer Straße, welche von Süden nach Norden in Richtung Stadtzentrum Meerane führt, ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nach aktueller Einschätzung der Stadt Meerane ist diese Ausweisung jedoch im Zuge der weiteren Planung in M - Mischbaufläche zu ändern. Die Änderung ist aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzungen angezeigt.

Es besteht ein Schutzanspruch für die vorhandenen Nutzungen im Mischgebiet am Tag von 60db(A) und in der Nacht von 45 dB(A) durch den Gewerbelärm.

Zwischen dem Gewerbegebiet „An der B 93“ und der Bebauung in der Ortslage Seiferitz verläuft noch die Seiferitzer Allee als Staatsstraße S 288 sowie die die Trasse der Deutschen Bahn (Meerane - Glauchau). Diese verläuft auf einem Damm der von Norden nach Süden fällt und hier niveaugleich ausläuft. Für die vorhandenen Verkehrsanlagen gelten in Bezug auf die vorhandenen Nutzungen die Vorschriften der 16. BImSchV.

Zum B-Planentwurf liegt mit Datum vom 17.11.2021 eine Immissionsprognose erstellt, die für die einzelnen Teilflächen sogenannte „Lärm-Emissionskontingente“ ausweist. Die Berechnungen zur Schallausbreitung und zur Ermittlung der Immissions- und Beurteilungspegel wurden mit dem Programm „IMMI“ (siehe Gutachten) durchgeführt.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten, der Emissionsdaten der in Abschnitt 3 dieses Berichtes beschriebenen Emissionsquellen sowie der in Abschnitt 4 dieses Berichtes beschriebenen Immissionsbereiche wurden Berechnungen der Geräuschimmission für folgende Szenarien durchgeführt:

- Variante „Gewerbe Vorlast“ (Berechnung der Immissionswirkungen der gewerblichen Vorlasten, d.h. der Industrie- und Gewerbegebiete im Bestand mittels detaillierter Prognose);
- Variante „Gewerbe Zusatzlast“ (Berechnung der Immissionswirkungen der in der Erweiterung des B-Plans (8. Änderung /1/) festzusetzenden Lärm-Emissionskontingente für die ausgewiesenen Teilflächen mittels einfacher Prognose);
- Variante „Gewerbe Gesamtlast“ (Berechnung der Immissionswirkungen der in der Erweiterung des B-Plans (8. Änderung /1/) festzusetzenden Lärm-Emissionskontingente unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorlasten (Summenwirkung)).

„Die Ergebnisse der Berechnungen der gewerblichen Vorlast zeigen, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 /9/ bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /6/ eingehalten werden (an bestimmten Immissionsorten „gerade“ eingehalten werden). Somit ist festzustellen, dass die Emissionen der relevant einwirkenden Gewerbe- und Industrieflächen der Betriebe im Bestand in hinreichender Höhe gewählt wurden.

Die Ergebnisse der Berechnungen der gewerblichen Gesamtlast zeigen die Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an allen Immissionsorten bis auf die Immissionsorte IP2 – IP5, an denen die nächtlichen Orientierungswerte um bis zu 1 dB überschritten werden. In diesem Zusammenhang ist auf die Darstellungen der TA Lärm Abschnitt 3.1 zu verweisen, in denen ausgeführt wird, dass Richtwertüberschreitungen bis 1 dB bei Berücksichtigung von gewerblichen Vorlasten möglich sind, wenn dies dauerhaft sichergestellt werden kann. Nach Auffassung des Sachverständigen kann dies dauerhaft sichergestellt werden, wenn der Nachweis der Einhaltung der Immissionswirkungen der Lärm-Emissionskontingente LEK der Planflächen im Gebiet der 8. Änderung des B-Plans durch den Betrieb der Einzelanlagen bei deren Betriebsgenehmigung (Nachweis nach TA Lärm) gelingt. Die im Abschnitt 3 der Immissionsprognose ausgewiesenen Lärm-Emissionskontingente LEK für die potenziell emittierenden zusätzlichen Flächen im Gebiet der 8. Änderung des B-Plans sind somit in hinreichender Größenordnung gewählt.“ (Quelle Gutachten)

Diese wurden als textliche Festsetzung in den Teil B der 8. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „An der B93“ aufgenommen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die einzelnen Vorhaben nachzuweisen.

Demnach sind die Vorhaben nur zulässig wenn die in der nachfolgenden Tabelle der Immissionsprognose eingehalten werden.

**Tabelle 4:** Erweiterungsflächen des B-Plans (8. Änderung) mit Lärm-Emissionskontingenten tagsüber / nachts

Planflächen	Summenschalleistungspegel $L_w$ in dB(A)	Emissionskontingent $L_{EK,tags}/L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>GI1</b> (FLGK001)	119 / 105	67 / 53
<b>GI2</b> (FLGK002)	117 / 101	67 / 51
<b>GI3</b> (FLGK003)	107 / 92	66 / 51

„Hinsichtlich des Nutzungspotenzials der Erweiterungsflächen des B-Plans (8. Änderung) sind die ausgewiesenen Schalleistungen der Flächen (siehe Tabelle 4) den Schalleistungen wirklicher Schallquellen gegenüberzustellen (vorzugsweise solcher Schallquellen, die sich schlecht abschirmen lassen, wie Schallquellen des anlagenbezogenen Fahrverkehrs bzw. des innerbetrieblichen Transports).

Für Teilfläche „GI1“ (FLGK001) mit Schalleistungen von  $L_w = 119/105$  dB(A) tagsüber/ nachts ergeben sich mögliche Nutzungen, beispielsweise von 2.000 LKW-Fahrten je Stunde tagsüber und 100 LKW-Fahrten je Stunde nachts (ohne weitere Lärmquellen).

Für Teilfläche „GI2“ (FLGK002) mit Schalleistungen von  $L_w = 117/101$  dB(A) tagsüber/ nachts ergeben sich mögliche Nutzungen, beispielsweise von 1.000 LKW-Fahrten je Stunde tagsüber und 50 LKW-Fahrten je Stunde nachts (ohne weitere Lärmquellen).

Für Teilfläche „GI3“ (FLGK003) mit Schalleistungen von  $L_w = 107/92$  dB(A) tagsüber/ nachts ergeben sich mögliche Nutzungen, beispielsweise von 100 LKW-Fahrten je Stunde tagsüber und fünf LKW-Fahrten je Stunde nachts (ohne zusätzliche Lärmquellen).“ (Quelle Lärmgutachten)

„Auf Grund der vielfältigen worst-case-Annahmen, insbesondere aber auch wegen des verwendeten Berechnungsverfahrens gemäß DIN 45691 (einfache Schallausbreitung für die Planflächen), wird die Qualität der Prognose an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (diese beträgt ca. 3 dB) angenommen.“ (quelle Lärmgutachten)

Der Stadt Meerane liegt ein Lärmaktionsplan 2018 vor. Dieser bewertet die Lärmsituation und enthält keine Maßnahmen. Kartiert wurde in diesem Rahmen u.a. die Bundesautobahn A4 und die B93 und die S288.

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 300m die Bundesautobahn A 4 und westlich die B 93 in einer Entfernung von ca. 200 - 500m. Die vorliegenden Lärmkartierungen zeigen, dass das Plangebiet und die geplanten Nutzungen durch den Verkehr der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt werden. Die Tagwerte liegen unter 55 dB(A) und die Nachtwerte zwischen 45 - 50 dB(A) bzw. darunter. Die nach der 16. BImSchV geltenden Tagwerte für Gewerbegebiete liegen tags bei 69 dB(A) und nachts bei 59 dB(A), die der DIN 18005 tags bei 65 dB(A) und nachts bei 55 (50) dB(A).

Die Stadt hat Leitlinien erstellt, deren Umsetzung jedoch aufgrund der Zuständigkeit (diese liegt nicht bei der Stadt) durch den jeweiligen Straßenbaulastträger umzusetzen wäre.

### **7.6.2. Emissionen Eisenbahnbetrieb**

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wurde seitens der Deutschen Bahn in der Stellungnahme vom 10.11.2022 vorsorglich hinweisen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein Industriegebiet, welches hinsichtlich der Immissionen keinen hohen Schutzbedarf bzgl. Immissionen hat.

### **7.7. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

In der Vergangenheit wurde insbesondere bei großen Hallenbauten das Potential einer Doppelnutzung der Flächen, einmal Nutzung für Produktion, Montage oder Lager und zum Zweiten für die Erzeugung von Energie mittels solarer Strahlung nicht genutzt. Die Hallen nachträglich aufzurüsten ist oft nicht möglich oder mit hohen Aufwendungen verbunden.

Im Angesicht der Klimaentwicklung und der aktuellen Energiekrise dürfen derartige Flächen nicht mehr ungenutzt bleiben. Daher wurde die bautechnische Ausstattung derartiger baulicher Anlagen im Text Teil B festgeschrieben. Damit besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. der Vermietung der Flächen an Dritte und schafft die Grundvoraussetzung für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie und damit einer Doppelnutzung von Gewerbeflächen.

### **7.8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)**

#### **7.8.1. Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB)**

Im Plangebiet befinden sich gemäß aktuellem Kenntnisstand keine Altlastverdachts- bzw. Altlastflächen. Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen vorgefunden werden, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises Zwickau zu melden.

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, da mit die laufenden Arbeiten archäologisch begleitet und die freigeschobenen Flächen auf Befunde hin kontrolliert werden können.

In Anlehnung an die benachbarten Teilgebiete wurde unter dem Text Teil B - Punkt 3 Hinweise, auf die Verfahrensweise bei Bodeneingriffen hingewiesen.

Gemäß Stellungnahme des Oberbergamtes Freiberg fanden auf einer Teilfläche des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten statt. Im östlichen Teil des Plangebietes ist das Restloch einer alten Lehmgrube/Ziegelei bekannt. Aufgrund der bergbaulichen Situation ist in diesem Bereich des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Die Fläche wurde aufgrund dieser Stellungnahme auf der Planzeichnung als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig sind gekennzeichnet und mit der Erläuterung aufgefüllte Lehm- und Ziegelgrube ergänzt.

### **7.8.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)**

Das B-Plangebiet liegt weder im Bereich von Festsetzungen zum Trinkwasser- noch zum Hochwasserschutz.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes. Der nächste Vorfluter ist das Meerchen, welcher östlich der Zwickauer Straße verläuft.

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 werden nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie großflächig mit einem Kiessand-Vorkommen (Teilgebiet des Kiessand-Vorkommens Waldsachsen -Dennheritz). Dieses Vorkommen ist im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen mit einer mittleren Sicherungswürdigkeit aufgeführt. Eine Gewinnung des Kiessandes ist aber nach jetzigem Kenntnisstand in absehbarer Zukunft nicht geplant.

### **7.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m der SächsBO)**

Die Stadt Meerane macht von der Möglichkeit gestalterischer Festsetzung gebrauch.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter 2 m Höhe baugenehmigungsfrei. Für gewerbliche Grundstücke werden seit einigen Jahren oft höhere Einfriedungen aus Gründen der Sicherheit immer relevanter. Daher erfolgte hier die Festsetzung der Zulässigkeit höherer Einfriedungen. Aus gestalterischen Gründen mit dem Focus auf das Landschaftsbild sind Mauern, blickdichte Einfriedungen und Maschendrahtzäune zu begrünen.

#### **Werbeanlagen**

Die Errichtung und Zulässigkeit von Werbeanlagen benötigen bis auf wenige Ausnahmen eine Baugenehmigung. In Gewerbegebieten bzw. in der Nähe von Bundes- und Landstraßen werden oft auch Werbepylone oder andere große Werbeanlagen für Firmen errichtet. Teilweise werden



diese beleuchtet oder wechseln ständig ihre Aufschriften. Diese Form von Werbeanlagen sind weder zeitgemäß noch fügen diese sich ins Landschaftsbild sondern stören Kleinstlebewesen. Daher erfolgte der Ausschluss. Diese Werbeanlagen wurden unabhängig von den nach § 33 Straßenverkehrsordnung getroffenen Festlegungen zum Verbot von Werbeanlagen, (wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können) getroffen.

### Äußerer Gestaltung

Die Proportion einer Fassade wird bestimmt durch das Verhältnis von Breite zu Höhe der Außenwand. Ab Gebäudelängen bzw. -breiten von 60 sollen die Fassaden gegliedert werden. Hierfür gibt es unterschiedliche bauliche und gestalterische Möglichkeiten. Baulich kann die Gliederung mit Vor- und Rücksprüngen erfolgen. Optisch stehen verschiedene Elemente, Formen und Materialien für eine Gestaltung zur Auswahl. Auch kann bei der Fassadengestaltung mit Farben gearbeitet werden, um die Industriebauten harmonisch mit der Umgebung zu verbinden. Je nach Nutzung der Hallen ist auch eine Fassadenbegrünung eine gute Möglichkeit die Fassade und das Gebäude optisch zu gliedern.

## 8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz für das Plangebiet:

Bezeichnung	Teilfläche in m <sup>2</sup>	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
Industriegebiet		235.313
davon überbaubar	188.250	
davon nicht überbaubar	47.063	
<b>Freihaltefläche Bahn</b>		
Verkehrsflächen		17.645
davon Planstraße	11.150	
davon überörtliche Verkehrsflächen (Flächen im Bereich der S288)	6.495	
Verkehrsrünflächen		15.510
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		92.747
Flächen für Versorgungsanlagen		
Trafo		25
RRB 1b		37.160
<b>Gesamt</b>		<b>398.400</b>

Flächenangaben gerundet

Mit dem Teil 3.2a verändert sich die Flächenbilanz der Stadt Meerane. Die Flächennutzung für Industrie und Gewerbe würde von 144 ha auf 165,3 ha ansteigen. Dies entspräche einem Anteil von 8,3 % an der gesamten Bodenfläche der Stadt mit 1.981 ha. Die Flächennutzung für die Landwirtschaft würde sich von 1.138 ha auf 1.116,7 ha verringern. Dies entspräche einem Anteil von 56,3 % an der gesamten Bodenfläche der Stadt mit 1.981 ha.

## **9. Planverwirklichung**

Die aktuelle Planung stellt eine Angebotsplanung dar. Bei der Stadt Meerane gibt es vermehrt Nachfragen für Gewerbe- bzw. Industrieflächen ab einer Größenordnung von mind. 10 ha. Oft sind diese eng verknüpft mit der ansässigen Automobilindustrie. Um den Wirtschaftsstandort Meerane zu stärken soll bis Ende 2022 für das Gebiet Planungsrecht geschaffen und Grunderwerb getätigt werden und dann anschließend die Umsetzung und innere und äußere Erschließung erfolgen.

Für das RRB 1a (außerhalb des Geltungsbereiches), welches die Voraussetzung für die Regenrückhaltung des RRB 1 b (geplantes Becken im Geltungsbereich) darstellt, gibt es einen positiven Fördermittelbescheid. Mit Hilfe der Förderung kann seitens der Stadt Meerane und dem AZV die Realisierung der Voraussetzungen zur Regenwasserrückhaltung außerhalb des B-Plangebietes sichergestellt werden.

In der Zwischenzeit liegen der Stadt Meerane mehrere Bauanträge für beide Bauflächen vor. Dies bestätigt den hier vorhandenen Planungsbedarf der Stadt Meerane.

Bei der Verwirklichung und Entwicklung des Gebietes bedarf es weiterer Abstimmungen insbesondere zur zeitlichen Aufeinanderfolge von erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Sicherung des Artenschutzes sind die Schutzzeiten für die Vogelbrutzeiten zu beachten. Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen und gesetzlichen Regelungen sind die Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

## **10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen.

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht angefügt, der die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufzeigt und Aussagen zur Vermeidung, Minderung bzw. Kompensation trifft.

Diese wurden in den B-Plan aufgenommen. Der Umweltbericht benennt weiterhin Monitoringmaßnahmen, die eine Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen und Maßnahmen bei der Umsetzung sichern sollen.

### **10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)**

Auswirkungen der Planung auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente nicht zu erwarten.

Mit der Planung und Realisierung des Gebietes werden Arbeitsplätze geschaffen und bestehende Arbeitsplätze gesichert.

### **10.2. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Trägerverfahren für alle umwelterheblichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Zum B-Plan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung beschreibt und bewertet und die Grundlage für sachgerechte Abwägungsentscheidungen bildet.

Der Umweltbericht zeigt Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf, die in die Planzeichnung bzw. den Text des B-Planes aufgenommen.

### **10.3. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Die Schaffung von Planungsrecht für die Fläche dient der weiteren Entwicklung und Etablierung von Unternehmen, vorrangig der Automobilindustrie am Standort Sachsen/ Meerane einschließlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Für die wirtschaftliche Entwicklung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

### **10.4. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sehr gut an den überörtlichen Verkehr (Bundesstraße B 93 und Bundesautobahn A4) angebunden. Insbesondere die Nähe zu Produktionsstätten der Automobilindustrie ist hier zu erwähnen.

21.11.2022

## Anlage - Gesetzliche Grundlagen/ Quellen

1. Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) vom 14.08.2013
2. Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694);
3. Landesplanungsgesetz – SächsLPIG – Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsens vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187)
4. Regionalplan Region Chemnitz Stand Öffentliche Auslegung (Juli 2021 - August 2021)
5. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147);
6. Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
7. Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1803)
8. Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 10 Gesetz vom 25.06.2021 (BGBl. I. S. 2020)
9. Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.07.2013 (SächsGVBl. S.451); zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 09.02.2021 (SächsGVBL. S. 243)
10. Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
11. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I, S. 3436);
12. Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540); zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4247)
14. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. LSA, S. 525), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762);

15. Sächsisches Wassergesetz vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
16. Wasserhaushaltsgesetz – WHG – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I, S. 2585);
17. Bauordnung des Landes Sachsen– SächsBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 176), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
18. Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) BGBl. I Nr. 33 S. 1802ff)
19. Immissionsprognose Gewerbelärm Bebauungsplan der Stadt Meerane „Gewerbegebiet an der B 93“, 8. Änderung, GAF mbH Büro Zwickau, 17.11.2021
20. Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland (GK 59\_EV), Maßstab 1:50.000, digitale Version)
21. Geologische Übersichtskarte des Freistaates Sachsen (GÜK 200), Maßstab 1: 200.000, Blatt CC 5534 Zwickau, digitale Version)
22. Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138, 148) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 16 des Gesetzes vom 05.04.2019 (SächsGVBl. S. 245)
23. Erweiterung und Optimierung des RRB I im Gewerbegebiet „An der B 93“ in Meerane als Voraussetzung für die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen, Genehmigungsplanung Juli 2022, AG AZV „Götzenthal“; Planer STOLL Bauplanung GmbH & Co KG, Nicolaus-Otto-Straße 1, 08371 Glauchau
24. Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das BV meta-WERK Meerane Ost - Untersuchung Stufe 1, Baugrundbüro Klein GmbH, Hummelweg 3, 06120 Halle (Saale) 29.08.2022 / ergänzt 22.09.2022