

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

Gemeinde Neumark

gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB -

VERFASSER:

Dr. KERSTEN KRUSE, FREIE STADTPLANERIN
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DR.KRUSE.PLAN
SCHÖNHERRSTRASSE 8, 09113 CHEMNITZ

Anlass der Planung

Das im Industrie- und Gewerbegebiet an der Werdauer Straße in Neumark ansässige Unternehmen Sächsisch-Bayerische Starkstrom-Gerätebau GmbH Neumark (SBG) als Teil der Firmengruppe SGB-SMIT Group produziert seit fast 25 Jahren Starkstromtransformatoren in Neumark auf eigenen Grundstücken, welche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Werdauer Straße“ liegen.

Eine optimale, flächensparende Nutzung des Standortes ist Anlass für das Unternehmen, weitere Entwicklungspotentiale innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erschließen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sichern mittel- bis langfristig den Standort mit z. Zt. 511 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

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

Planverfahren

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

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

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

Die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen wird nicht geändert. Trotzdem war das Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB als komplettes Bauleitplanverfahren durchzuführen, welches mit allen Unterlagen zu begleiten ist, die bei einer Planaufstellung erforderlich sind.

Aufgrund des nicht rechtswirksamen Teilflächennutzungsplans der Gemeinde Neumark erfolgt die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Damit fällt der Bebauungsplan unter den Genehmigungsvorbehalt des § 10 Abs. 2 BauGB.

Geltungsbereich und Flächenbedarf

Das Plangebiet des Änderungsteils umfasst anteilig am Gesamtplan rund 8,7 ha mit den Flurstücken 716/4, 900, 899 und 718/2 der Gemarkung Neumark. Die Flurstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

Standort- und Planungsalternativen

Mit der Änderung eines Teils des rechtskräftigen Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf den konkreten Bedarf an Industrie- und Gewerbefläche durch ein Unternehmen, welches seine Produktionsflächen am Standort Neumark weiter entwickeln möchte. Aufgrund des bestehenden Unternehmensstandortes gibt es keine Standort- und Planungsalternativen.

Beachtung der Umweltbelange

Die analysierten Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Verbindung mit der Realisierung der Planungsänderung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Analyse der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter stellt klar, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Vergleich zu den geltenden Festsetzungen zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgleichen bzw. ersetzen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB sind im Wesentlichen die potenziell mögliche Belastung der umgebenden Bebauung durch Gewerbelärm und erhöhte Hochwasserrisiken durch Bodenversiegelung. Diese Problematiken sind für den Änderungsteil durch entsprechende Nachweise und Festsetzungen bewältigt.

Die Regelungen zum Umweltschutz in der Planung umfassen:

- Festsetzungen, dass Nebenwege und zu befestigende Nebenflächen, Pkw- und Lkw-Stellplätze sowie Aufstellflächen und untergeordnete Zufahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge wasserdurchlässig mit mindestens 20% Fugen- bzw. Porenanteil zu befestigen sind.
- Festsetzung, dass die Versieglungsbilanz für den Geltungsbereich der Änderung 70% der Gesamtfläche nicht übersteigen darf.
- Festsetzungen von Grün- und Gehölzflächen mit der Zweckbestimmung der Kompensation und dem Erhalt und Schaffung von Brut- und Nistplätzen zum Artenschutz in den Übergangsbereichen zwischen Gewerbeflächen und angrenzenden Nutzungen sowie zur freien Landschaft.
- Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den dafür festgesetzten Flächen.
- Schutz und Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes einschließlich der Vegetationsfläche auf den dafür festgesetzten Flächen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu prüfen. Die Prüfung erfolgt im Umweltbericht gegliedert nach den einzelnen Schutzgütern mit folgender zusammenfassender Bewertung:

Schutzgut	Auswirkungen der Bauleitplanung (im Vergleich zu den bisher gültigen Festsetzungen)
- Mensch	Keine bzw. unerheblich, gemäß Schallschutzgutachten
- Tiere und Pflanzen	Keine bzw. unerheblich, bei Einhaltung der Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz (Kompensationsmaßnahmen)
- Boden	Keine bzw. unerheblich, bei Einhaltung der Festsetzungen
- Wasser	Keine bzw. unerheblich, bei Einhaltung der Festsetzungen
- Klima und Luft	Keine bzw. unerheblich, aufgrund Vorprägung
- Landschaft	Keine bzw. unerheblich, aufgrund Vorprägung
- Kultur- u. Sachgüter	Keine bzw. unerheblich, aufgrund Vorprägung

► Im Ergebnis der Umweltprüfung zeigt sich, dass keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit der Änderung des Bebauungsplans zu konstatieren sind. Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Berücksichtigung und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vom Änderungsteil des Bebauungsplans ausgehen.

Die vorliegende Plankonzeption stellt bei Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, das sich Alternativen und anderweitige Lösungsmöglichkeiten aus Umweltsicht nicht aufdrängen. Notwendige Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Der Vorentwurf diente der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB. Wesentlich war in dieser Planungsphase das Scoping in Bezug auf voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die sich mit der Planänderung ergeben könnten.

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

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung waren keine Stellungnahmen zu voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich mit der Planänderung ergeben könnten, beachtlich.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise wurden in den Entwurf, und in den Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung eingearbeitet. So erfolgten insbesondere umfangreiche Abstimmungen zu den Themen Hochwasserschutz und Regenwasserrückhaltung mit den zuständigen Fachbehörden. Durch den Ausbau des außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung befindlichen Regenrückhaltebeckens kann diesen Belangen gemäß Fachplanung Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Entwurfsfassung erfolgten über ein gesondertes Gutachten Nachweise der Einhaltung von Schallschutzvorgaben sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

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

Hinweise der Bürger und Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten nicht.

In der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Neumark am 26.09.2018 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf in der Fassung vom 11.01.2018 vorgetragen, geprüft und abgewogen. Die Hinweise führen zu keiner Planänderung. Sie dienen der Klarstellung bzw. beziehen sich auf die Ebene der Umsetzung der Planung. Sie wurden entsprechend in die Begründung eingearbeitet.

Mit Schreiben vom 01.11.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu den Abwägungsergebnissen informiert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neumark hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 mit Beschluss Nr. 33/2019 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Vogtlandkreis hat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Industrie- und Gewerbegebiet Werdauer Straße" in der Fassung vom 26.09.2018 mit Bescheid vom 26.07.2019 AZ 621.4160-221-2019/6-GI Werdauer Straße nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Bürgermeister der Gemeinde Neumark hat die Satzung am 05.08.2019 ausgefertigt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt Nr. 08/2019 vom 15.08.2019.

Neumark, den 16.08.2019

.....
Köpp
Bürgermeister