

Gemeinde Weischlitz



Begründung

zur
Satzung der Gemeindeverwaltung Weischlitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wallstraße - Reuth"

- Entwurf -

Fassung vom 6. Juni 2024

Inhalt

Teil A: Begründung des Bebauungsplans	4
1. GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	4
1.1 Lage.....	4
1.2 Geltungsbereich	5
1.3 Die Nutzung des Plangebiets mit seiner Historie	5
2. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	6
2.1 Planungserfordernis	6
2.2 Ziel und Zweck der Planung.....	7
2.3 Städtebauliches und bauliches Konzept	8
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
3.1 Regionalplan Südwestsachsen	8
3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes	8
4. VERFAHREN.....	9
5. UMWELTBELANGE.....	10
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	10
5.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften.....	10
6. ERSCHLIESSUNG	11
6.1 Verkehrserschließung	11
6.2 Medienanbindung.....	11
7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	11
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
7.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
7.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	14
7.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	16
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8. HINWEISE	16
8.1 Archäologische Bodenfunde	16

Entwurf vom 06.06.2024

8.2	Artenschutz.....	16
8.3	Niederschlagsentwässerung	16
8.4	Abwässer aus der Fahrzeugwäsche	17
9.	FLÄCHENBILANZ.....	17
10.	GUTACHTEN/QUELLENVERZEICHNIS	17
	Quellen:.....	17

Teil A: Begründung des Bebauungsplans

1. GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

1.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Vogtlandkreis, 20 km westlich von Plauen, 20 km nordwestlich von Oelsnitz in der Gemeinde Weischlitz im Ortsteil Reuth.

Das zu überplanende Areal wird durch landwirtschaftlich geprägte, gewerbliche Betriebe und Wohngebäude eingefasst. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Agrarproduktion Reuth Sammer & Co. KG mit mehreren Gebäuden, Scheunen für Futter, Viehzucht sowie einer Biogasanlage. Im Norden befinden sich auf dem Flurstück 644 a der Sitz bzw. die Verwaltung der Kältewerk Streil Montage & Service von Kälte & Klimaanlage sowie Gebäude, die z. T. zu Wohnzwecken und z. T. als Ausstellungsfläche/Museum genutzt werden. Im Westen grenzen Wohngebäude an das Plangebiet. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Durch den Haltepunkt der Vogtlandbahn und der Deutschen Bahn AG ist Reuth mit Westsachsen, Oberfranken und Thüringen verbunden.

Zur Erschließung des Plangebiets dient die Wallstraße, die zum Teil öffentlich gewidmet ist, diese quert das Plangebiet und unterteilt es in 2 Gewerbegebiete.



Lage des Plangebietes

Weischlitz
Reuth

Quelle Luftbild:
Geoportal

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wallstraße - Reuth" umfasst die Flurstücke 639/5, 639/3, 649/1, welche sich im Eigentum der Familie Kießling befinden, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 642/1 und jeweils Teilflächen der

Flurstücke 643/3 (Am Wall) und 609 (Wallstraße), auf denen öffentlich gewidmete Straßen liegen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 641/ 3, 639/4, (644 a) u. a. der Sitz bzw. die Verwaltung der Kältewerk Streil Montage & Service von Kälte & Klimaanlage und Gebäude auf dem Flurstück 642/1 (Museum und Wohnen)
- im Osten durch das Flurstück 641/1, welches in Verbindung mit dem Flurstück 641/2 als Fußweg genutzt wird und versiegelt ist. Daran schließen sich Felder, Wiesen und Grünflächen mit Baumbestand an. Auf dem Flurstück 612/9 liegen zudem noch mehrere Teiche.
- südlich durch die Wallstraße (Flurstück 609) sowie die Agrarproduktion Reuth Sammer & Co. KG mit mehreren Gebäuden, Scheunen für Futter, Viehzucht und einer Biogasanlage auf dem Flurstück 620/3
- südlich und westlich durch Wohnbebauung mit den Flurstücken 648/5 und 648/7
- nördlich durch die Straße Am Wall mit dem Flurstück 643/3

Die genaue Abgrenzung ist dem Plan mit dem Geltungsbereich zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 7.635 m².

1.3 Die Nutzung des Plangebiets mit seiner Historie

Auf dem Flurstück 649/1 befand sich bis zum Jahr 1996 ein Rittergut mit entsprechenden Nebengelassen. Die Flurstücke 639/3, 639/5 wurden landwirtschaftlich genutzt. Erbaut wurde das Herrschaftshaus ca. 1800. Im Jahre 1945/1946 brannte das Gebäude vollständig aus. Circa 2 Jahre nach dem Brand wurde das Gut saniert. In den Jahren nach der Sanierung wurde das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt und danach durch die LPG bewirtschaftet. Ab dem Jahr 1985 stand das Gebäude leer, die Stallungen wurden bis ca. 1990 genutzt. Im Jahr 1995 wurde das Flurstück 649/1 durch die Bodenverwertungs- und Verwaltungs- GmbH (BVVG) an den 1993 gegründeten Fuhrbetrieb Kießling (Vorhabenträger) verkauft. Der Verkauf wurde von der Gemeinde Reuth unterstützt und in diesem Zusammenhang dem Fuhrbetrieb zugesichert, auf dem Flurstück erweitern zu dürfen. Angrenzend an den Fuhrbetrieb befindet sich ein großer Agrarproduktionsbetrieb, weshalb eine Erweiterung – auch im Hinblick auf die Lärmverträglichkeit – als gebietsverträglich erachtet wurde. Für die geplante Expansion des Fuhrbetriebs waren die Errichtung einer LKW-Garage mit einem Büro erforderlich. Hierfür wurde das Rittergut einschließlich Stallanlagen abgerissen. Die Landesdenkmalpflege und die Gemeinde gaben den Abriss frei und stimmten der Neuerrichtung der LKW-Garage zu. Im Laufe der Jahre wuchs der Fuhrbetrieb an. Das Flurstück 639/3 wurde von der Gemeinde Reuth 2000 erworben, um dieses als Lager- und Abstellfläche zu nutzen. Der expandierende Fuhrbetrieb benötigte für eine optimale Ausnutzung seiner Kapazitäten mehr Flächen. Für die geplante Erweiterung des Fuhrbetriebes bot die Gemeinde Reuth dem Vorhabenträger 2007 das Flurstück 639/5 zum Kauf an.

Im Jahr 2008 erteilte das Landratsamt eine Baugenehmigung für eine Lagerhalle, eine Dieseltankanlage, eine Wartungshalle sowie für LKW-Stellplätze auf dem Flurstück 649/1 der Gemarkung Reuth.

Entwurf vom 06.06.2024

Die Erweiterung des Fuhrbetriebes und die 2008 erteilte Baugenehmigung wurden Gegenstand eines langwierigen nachbarschaftlichen Konflikts, der u. a. in dem Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 11. Juni 2014, Az. 3 K 26/13, sowie den nachfolgenden Urteilen des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Bautzen vom 9. März 2018 und des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 6. Juni 2019 mündete. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf nachfolgende Ausführungen im Abschnitt 2.1 verwiesen.

2. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

Die Planung umfasst Flächen für einen Fuhrbetrieb, bestehend aus einer Lagerhalle und den erforderlichen Erschließungs- und LKW-Abstellflächen auf den Flurstücken 639/3 und 639/5 der Gemarkung Reuth, einer LKW-Garage für kleinere Reparaturarbeiten mit 2 LKW-Stellplätzen und integriertem Büro, einem LKW-Waschplatz, einer Dieseltankanlage sowie ein dem Gewerbebetrieb zugeordnetes Wohngebäude samt Garage auf dem Flurstück 649/1 der Gemarkung Reuth.

Das Erfordernis für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurzelt in der in Abschnitt 1.3 beschriebenen Nutzungshistorie und den gerichtlichen Entscheidungen zur bauplanungsrechtlichen Einordnung der Eigenart der näheren Umgebung.

Das Verwaltungsgericht (VG) Chemnitz hat die Umgebung als faktisches Dorfgebiet i. S. v. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO eingeordnet und der Klage eines Anwohners entsprochen, der die 2008 erteilte Baugenehmigung angefochten hatte.

Das VG Chemnitz hat die 2008 erteilte Baugenehmigung aufgehoben und entschieden, dass mit dieser die Zulässigkeit eines Fuhr- bzw. Speditionsunternehmens begründet würde, das u. a. aufgrund der Anzahl der LKW in einem Dorfgebiet nicht zu den zulässigen Vorhaben zähle. Nachdem das Oberverwaltungsgericht das Urteil zunächst geändert und die Klage des Nachbarn abgewiesen hatte, bestätigte das Bundesverwaltungsgericht in letzter Instanz mit Urteil vom 6. Juni 2019 die Rechtsansicht des VG Chemnitz. Es stellte deshalb das Urteil des VG Chemnitz wieder her und hob die anders lautende Entscheidung des OVG Bautzen auf. Nach dieser rechtskräftigen höchstrichterlichen Entscheidung ist die nähere Umgebung als faktisches Dorfgebiet einzuordnen. Ferner wurde klargestellt, dass zumindest größere Fuhrunternehmen in einer solchen Umgebung bauplanungsrechtlich unzulässig sind und die Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 2008 deshalb rechtswidrig war.

Das Landratsamt Vogtlandkreis hat für die auf den Flurstücken 639/5 und 639/3 errichtete Lagerhalle eine neue Baugenehmigung erteilt. Die Genehmigung hat jedoch zu keiner nachhaltigen Lösung geführt. Zum einen betrifft die Genehmigung nur die auf den Flurstücken 639/3 und 639/5 betriebene Lagerhalle, nicht jedoch das Flurstück 649/1, das aufgrund der Baugenehmigung von 2008 zum LKW-Wartungspunkt umgenutzt werden sollte. Die aktuelle Genehmigung trägt den betrieblichen Erfordernissen des Vorhabenträgers deshalb nicht vollständig Rechnung. Zum anderen ist auch die aktuelle Baugenehmigung Gegenstand gerichtlicher Verfahren. Zwar wurde die aktuelle Baugenehmigung lediglich für die Lagerhalle erteilt. Ferner wurde die Nutzung durch LKW im Vergleich mit dem Genehmigungsinhalt von 2008 deutlich reduziert. Dennoch haben mehrere Nachbarn erneut Widerspruch erhoben und sich darauf berufen, dass die Lagerhalle in einem faktischen Dorfgebiet

Entwurf vom 06.06.2024

nicht zulässig sei. Die Widerspruchsbehörde hat auf die Widersprüche hin die Baugenehmigung aufgehoben. Gegen den Widerspruchsbescheid wurde fristgerecht Klage erhoben. Das VG Chemnitz hat über die Klage aber bislang nicht entschieden. Es besteht deshalb eine erhebliche Unsicherheit, ob die Lagerhalle auf Grundlage der aktuellen Baugenehmigung in Zukunft weiter genutzt werden darf. Ferner besteht ein nachbarlicher Streit über die zulässige Nutzung des Flurstücks 649/1 der Gemarkung Reuth. Für die dortige LKW-Garage verfügt der Vorhabenträger über eine Baugenehmigung von 1996. Zwischen dem Landratsamt, einem beteiligten Nachbarn und dem Vorhabenträger ist aber streitig, in welchem Umfang diese Garage genutzt werden darf. Hierzu sind weitere gerichtliche Verfahren anhängig.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist aus den dargestellten Gründen der Fall. Über die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung im Planbereich soll in einem geordneten städtebaulichen Verfahren entschieden werden.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Herstellung der planungsrechtlichen Ordnung wird durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollzogen. In dem B-Plan wird die zulässige Nutzung der o. g. Grundstücke einschließlich der dortigen baulichen Anlagen verbindlich festgelegt. Die Grundstücke werden dann nicht mehr zum unbeplanten Innenbereich und damit auch nicht mehr zum faktischen Dorfgebiet i. S. v. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO gehören.

Die notwendige Rechtssicherheit wäre hierdurch hergestellt. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die nachbarliche Wohnruhe sichergestellt ist, insbesondere die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die dafür notwendige Vorarbeit durch einen Schallgutachter wurde bereits erbracht und liegt der Planung bei.

Die Rechtsform des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde aufgrund der Initiative des Vorhabenträgers gewählt.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Zulässig sein soll ausschließlich der Betrieb eines Fuhrunternehmens, bestehend aus Lagerhalle, LKW-Garage, einem Betriebsleiter-Wohnhaus sowie Nebenanlagen und Freiflächen. Dies wird auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB im Durchführungsvertrag vereinbart. Hierbei wird auch sichergestellt, dass der Betriebsumfang nicht überschritten wird, den der Schallgutachter seiner Prüfung zugrunde gelegt hat und die nach der TA Lärm zulässigen Lärmrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Eine Änderung des Betriebs ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, wofür gemäß § 12a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Durchführungsvertrag geändert oder durch einen neuen

Durchführungsvertrag ersetzt werden müsste.

2.3 Städtebauliches und bauliches Konzept

Das bauliche Konzept baut auf dem nach § 34 BauGB genehmigten Bestand auf. Da die Gebäude (LKW-Garage, Lagerhalle, Wohnhaus) bereits existieren, sind keine neuen baulichen Anlagen geplant. Die Festsetzungen des B-Plans sichern den Bestand einschließlich der Möglichkeit, die Gebäude im Bedarfsfall nach Maßgabe der Festsetzungen zu erneuern.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung fügen sich die Gebäude in die Eigenart der Umgebung ein. Es gibt in der Nachbarschaft zweigeschossige Einfamilienhäuser und auch eingeschossige, hallenartige Bauten, woran sich der Bestand im Plangebiet orientiert hat.

Die Art der Nutzung in der näheren Umgebung ist einem faktischen Dorfgebiet entsprechend geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Agrarproduktion Reuth Sammer & Co. KG mit mehreren Gebäuden, Scheunen für Futter, Viehzucht sowie einer Biogasanlage. Die Emissionen dieses landwirtschaftlichen Betriebes sind vergleichbar mit denen des Vorhabenträgers. Auf dem Flurstück 644 a befindet sich der Sitz/die Verwaltung der Kältewerk Streil Montage & Service von Kälte & Klimaanlage. Das Plangebiet, welches als Gewerbegebiet eingestuft wird, ergänzt die gewerblichen Bestandsnutzungen und prägt seit 1995 das Plangebiet.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan Südwestsachsen

Die Gemeinde Weischlitz liegt gemäß der Landesentwicklungsplanung im ländlichen Raum. Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Region Chemnitz“ konkretisiert. Für den Geltungsbereich des Vorhabens existieren nach der derzeit gültigen 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen die regionalplanerischen Ausweisungen "Grundzentrum als Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren". Vordergründig dabei ist die Sicherung der wahrgenommenen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen.

Der vorliegende Fuhrbetrieb stärkt die Wirtschaft und schafft 17 Arbeitsplätze in der Region. Es sprechen somit keine Belange des Bebauungsplanes gegen die Ausweisungen des Regionalplans Südwestsachsen 2011.

3.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Getreu dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Weischlitz verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Ein Aufstellungsverfahren wurde bisher nicht eingeleitet. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde jedoch einen Bebauungsplan aufstellen, bevor der Flächennutzungsplan erstellt ist. Hierfür müssen dringende Gründe vorliegen. Zudem darf der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Dringende Gründe liegen in der beabsichtigten Sicherung eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes sowie in der Herstellung von Rechtssicherheit: Nachdem das Unternehmen des Vorhabenträgers einmal die in Abschnitt 1.3. beschriebene Entwicklung vollzogen hat, ist dessen

Entwurf vom 06.06.2024

Fortführung ohne den B-Plan davon abhängig, dass es sich um kein "größeres" Fuhrunternehmen handelt. Mangels Kronkretisierung in einschlägigen Gerichtsentscheidungen ist dabei unklar, welchen Umfang (Anzahl LKW etc.) es in einem Dorfgebiet maximal haben darf. Klar ist jedoch, dass das Fuhrunternehmen in dem 2008 genehmigte Umfang die in einem Dorfgebiet zulässige Grenze bereits überschreitet und deshalb ohne den B-Plan nicht weitergeführt werden darf.

Aufgrund der schwebenden Rechtsstreitigkeiten ist unklar, ob die Lagerhalle aufgrund der zuletzt erteilten Baugenehmigung genutzt werden darf (vgl. Abschnitt 2.1, oben). Diese Situation gefährdet die wirtschaftliche Existenz des Vorhabenträgers, da die einmal getätigten Investitionen ohne Nutzungsmöglichkeit nicht amortisiert werden können. Die Lagerhalle droht zudem leer zu stehen, was einen städtebaulichen Missstand nach sich ziehen kann.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans würde einen Zeitraum in Anspruch nehmen, der das Ziel der Existenzsicherung des Gewerbebetriebs und der Nutzungsmöglichkeit der Lagerhalle unmöglich machen könnte. Das würde dem städtebaulichen Anliegen einer Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum entgegenstehen. Es drohen der Verlust von Arbeitsplätzen und der Entfall von Steuereinnahmen. Für die Aufstellung des B-Plans bestehen deshalb dringende Gründe.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Dabei ist zum einen die relativ geringe Größe des Plangebiets von ca. 7.635 m² zu berücksichtigen, die für die gesamtäumliche Entwicklung der Gemeinde von untergeordneter Bedeutung ist. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass keine neuen baulichen Anlagen geschaffen werden sollen. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung des Bestandes und dessen Nutzung.

4. VERFAHREN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im Interesse der Beschleunigung des Planverfahrens wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf Grund seiner Größe und Lage im Gemeindegebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das bereits anthropogen überformte Plangebiet liegt in der Gemeinde Weischlitz im Ortsteil Reuth und wird bereits vollumfänglich als Gewerbebetrieb genutzt. Es soll auf der Grundlage des Bebauungsplans das bereits gewerblich genutzte Gebiet städtebaulich gefasst und geordnet werden. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m²; das gesamte Plangebiet hat lediglich eine Größe von rund 7.652 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind auch

Entwurf vom 06.06.2024

nicht zu erwarten.

Nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt. Dazu muss das geplante Vorhaben in der Anlage 1 "UVP-pflichtige Vorhaben" des UVP aufgeführt sein.

Vorliegend ist der Fuhrbetrieb in seiner Art und Größe nicht in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben aufgeführt. Somit scheiden Vorprüfung und UVP aus.

5. UMWELTBELANGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Der gegenständliche Geltungsbereich ist bebaut und bereits infrastrukturell angebunden. Die Eingriffsregelung findet demzufolge hier keine Anwendung.

Mit der Planung wird aber gutachterlich nachgewiesen, dass durch den Fuhrbetrieb keine schädlichen Schallimmissionen auf die Umgebung einwirken und somit durch die Nutzungsart keine Beeinträchtigungen auf die Umgebung erfolgen.

5.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Innerhalb des § 44 BNatSchG sind die Vorschriften für besonders geschützter Tierarten geregelt. Besonders geschützte Arten sind:

- alle streng geschützten Arten
- Arten, die in den Anhängen A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind
- Arten, die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt sind und nicht unter vorigem Punkt fallen
- europäische Vogelarten
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG gelten für besonders geschützte Arten folgende Verbotstatbestände:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Schädigungsverbot

Das Gebiet ist bereits unter Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl überbaut. Die vorliegende Planung dient der Sicherung des ursprünglich genehmigten Standes. Weiteres Baurecht wird durch die Planung nicht geschaffen.

In den Baugenehmigungsverfahren wurden sämtliche Umweltbelange, auch die des Artenschutzes, geprüft. Die höchststrichliche Aufhebung der Baugenehmigung ändert nichts an dem Ist-Zustand der Bebauung. Neue oder zusätzliche Eingriffe, in die durch das Bundesnaturschutzgesetz geschützten Belange, werden mit der gegenständlichen Planung somit nicht verursacht.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Innerörtlich

Die innerörtliche verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Bereich des Plangebietes öffentlich gewidmete Wallstraße. Von dieser gelangt man westlich in das Gewerbegebiet GE1 und östlich in das Gewerbegebiet GE2. Die Zufahrt in das GE 2 erfolgt über ein Privatgrundstück. Die Zufahrt wurde mittels einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Überörtliche

Die Gemeinde Weischlitz mit seinem Ortsteil Reuth liegt im Vogtland ca. 20 km westlich von Plauen entfernt im Elstertal.

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandortes erfolgt über die A72, Anschlussstelle Pirk.

Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr

Reuth Bahnhof erreicht man mit der Rufbuslinie 47, womit eine Anbindungsmöglichkeit an den ÖPNV gegeben ist.

6.2 Medienanbindung

Die gesamte Medienanbindung liegt aufgrund der bereits genehmigten Nutzungen vor. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind sämtlichen Medien, an die angebunden wird, dargestellt. Die Erschließung ist somit gesichert.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wallstraße - Reuth" soll den in Abschnitt 2. beschriebenen Erfordernissen und Zielen der Planung entsprochen werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden Festsetzungen nach § 9 BauGB und der BauNVO festgelegt. Die hier getroffenen Festsetzungen qualifizieren den gegenständlichen Bebauungsplan.

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB können in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Baugebiete festgesetzt werden, wenn geregelt ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass im Plangebiet ausschließlich zulässig sind:

- eine Lager- und Logistikhalle,
- eine LKW-Garage zum Betrieb als Wartungspunkt einschließlich Dieseltankstelle und LKW-Waschplatz
- ein Büro,
- ein Betriebsleiterwohnhaus,

Entwurf vom 06.06.2024

- Stellplätze für LKW und Pkw,
- Zufahrten.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Damit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bestand geschaffen. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten werden zwei Teilgebiete Gewerbegebiet 1 (GE 1) und Gewerbegebiet 2 (GE 2) festgesetzt. In GE 1 und GE 2 ist nach Maßgabe der Regelungen im Durchführungsvertrag folgendes Vorhaben zulässig:

Zulässig im GE 1:

- ein Gebäude mit LKW-Garage für 2 LKW zum Betrieb als Wartungspunkt und
- Büroräumen,
- ein Betriebsleiterwohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter einschließlich deren Familienangehörigen, das dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist; eine Vermietung zu betriebsunabhängigen Zwecken wird mit der getroffenen Festsetzung ausgeschlossen, lediglich das Wohnen zu Betriebszwecken wird ermöglicht,
- Stellplätze für LKW und PKW, Tankstelle und Waschplatz
- Zufahrt.

Zulässig im GE 2:

- Lager- und Logistikhalle,
- Stellplätze für LKW und PKW,
- Zufahrt.
-

Der festgesetzte Betriebsleiterwohnhaus entspricht im Wesentlichen der Nutzungsart des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Es muss zumindest eine der in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Personen in dem Gebäude wohnen. Es wird klargestellt, dass die Wohnnutzung außer von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch von deren Familienangehörigen ausgeübt werden darf, wenn die familiäre Beziehung, zu der im Gebäude konkret wohnhaften Person besteht, die in dem Betrieb in leitender Position tätig ist oder die aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten muss.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Entwurf vom 06.06.2024

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die Grundfläche der baulichen Anlagen bezogen auf das Baugrundstück. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, in die GRZ einzurechnen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig. Das bedeutet, nach den Regelungen der BauNVO ist es grundsätzlich möglich, bis zu 80 % der Grundstücksfläche zu bebauen oder zu versiegeln. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Höhenbezugspunkt.

Die vorhandenen und plangenehmigten Gebäudehöhen werden über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe definiert. Diese Höhen beziehen sich auf das amtliche Höhenbezugssystem DHHN 2016.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das GE1 ist entsprechend dem baulichen Bestand im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grenzständigkeit des Baufeldes/Baukörpers rechtfertigt die abweichende Bauweise des GE2. Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung des Baukörpers erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen, gemäß § 23 Abs. 1, 3 BauNVO. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen und der bauliche Bestand wird gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und damit Baufelder vorgegeben. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind private Verkehrsflächen (Zufahrten) zulässig.

In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Umwelteinwirkungen durch Geräusche zugelassen. Dadurch wird u. a. die Errichtung einer Schallschutzwand möglich.

7.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Wasser und Boden zu erreichen.

In den vorliegend festgesetzten Gewerbegebieten liegt der Versiegelungsgrad bei 80%.

Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den privaten Grundstücken ist versickerungsfähig herzustellen, um den Oberflächenabfluss zu verringern. Dies ist zum Beispiel möglich durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Die Festsetzung dient der teilweisen Kompensation der überbauten Fläche und entspricht einer nachhaltigeren Niederschlagwasserbewirtschaftung, indem statt einem schnellen unterirdischen Abtransport die Versickerung bzw. Verdunstung Teil des natürlichen Wasserkreislaufes sind.

7.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist eine detaillierte Schallimmissionsprognose erstellt worden (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Gutachten vom 29.07.2024, Nummer 2167-20-AA-24-PB003). Die Prognose trifft Aussagen, ob und in welchem Maß vom gegenständlichen Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, um eine Belästigung der Nachbarschaft auszuschließen.

Durch die Firma Kießling wurde eine detaillierte Betriebsbeschreibung aufgestellt, welche sämtliche Abläufe schildert, die Betriebsabläufe auf den beiden Teilflächen „GE 1“ und „GE 2“ des Bebauungsplanes sind Bestandteil der Untersuchung und werden wie folgt beschrieben:

Das "GE 2" umfasst den Betrieb der Lagerhalle

Die Einfahrt der Lkw erfolgt über die Zu- und Abfahrt im nordwestlichen Anlagengelände aus Richtung der „Wallstraße“.

Neben den An- und Abfahrten in diesem Bereich wurden in der Schallimmissionsprognose auch An- und Abfahrten von LKW berücksichtigt, die im Bereich des Flurstücks 641/1 auf der dortigen privaten Verkehrsfläche stattfinden. Das genannte Flurstück gehört nicht zum Betriebsgelände und befindet sich nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da die private Verkehrsfläche unmittelbar neben dem Betriebsgrundstück der Lagerhalle liegt und es auch wegen der dortigen LKW-An- und Abfahrten zu Nachbarbeschwerden gekommen ist, wurden die davon ausgehenden Geräusche in der Schallimmissionsprognose vorsorglich ebenfalls berücksichtigt.

Mit der Anordnung der neuen Zu- und Abfahrt im nördlichen Bereich ist eine weitere Lkw-Nachtfahrt in nördliche Richtung untersucht worden.

In der Tageszeit erfolgen dann auf beiden Teilflächen bis zu 12 Lkw Einzelfahrten. Davon finden anteilig folgende Aktivitäten statt:

- 2 Lkw-Fahrten zu 2 Lkw-Stellplätzen auf der „GE 1“ südlich des IO 2,
- 2 Lkw-Fahrten auf die Lkw-Stellplätze westlich der Lagerhalle auf der „GE 2“,
- 2 Lkw-Fahrten an die Laderampen der Lagerhalle auf der „GE 2“,
- 1 Lkw-Fahrt nördlich der Laderampen der Lagerhalle auf der „GE 2“
- 1 Lkw- Fahrt westlich der westlichen Ladezone der Lagerhalle auf der „GE 2“ und
- 2 Lkw-Fahrten bis vor die Ostfassade der Lagerhalle im Bereich des Flurstück 641/1.
- 2 Lkw- Fahrten für die Anlieferung (1 LKW) und Abholung (1Lkw) von Schüttgut nordwestlich der Lagerhalle auf der „GE 2“.

Von diesen 12 Lkw werden anteilig bis zu 4 Lkw an den 2 Laderampen be- und entladen, hierbei werden pro Lkw bis zu 33 Paletten verladen. Die Verladezeit pro Lkw beträgt ca. 45 Minuten, wobei die Be- und Entladung - schalltechnisch günstig - mittels geräuschemem Elektrostapler erfolgt.

Ferner ist vorgesehen, dass innerhalb der Tageszeit ein Schubboden-Lkw Schüttgut anliefert und dieses direkt nordwestlich der bestehenden Lagerhalle innerhalb der Teilfläche „GE 2“ abschüttet. Anschließend erfolgt im genannten Bereich ebenfalls innerhalb der Tageszeit die

Entwurf vom 06.06.2024

Schüttgutverladung, bei welcher das vom Schubboden-Lkw abgeschüttete Schüttgut mittels eines Radladers auf einen weiteren Lkw geladen wird. Das Abschütten des Schüttgutes vom Schubboden-Lkw dauert dabei max. 10 min. Die Schüttgutbeladung des Lkw durch einen Radlader beansprucht einen Zeitraum von max. 30 min.

Innerhalb der bestehenden Lagerhalle erfolgt die Einlagerung/Verteilung des Lagermaterials mittels elektrisch betriebenen Hochhubwagen. Zudem kommt in der Halle ein geräuscharmer Elektrostapler zum Einsatz. Die innerhalb der Lagerhalle stattfindenden - ausschließlich tageszeitlichen - Prozesse, sind damit als vergleichsweise gering einzustufen. Die Halle selbst besitzt keine stationären Geräuschquellen, wie Heizung oder Zu- und Abluftöffnungen.

Auf dem Grundstück finden auch An- und Abfahrten von Pkw statt, wobei tageszeitlich bis zu 5 Pkw im westlichen Bereich der „GE 2“ an- und abfahren. Zudem können auch in der lautesten Nachtstunde bis zu 3 Pkw-Fahrten stattfinden.

Weiterhin können Zu- und Ausfahrten des Radladers an vereinzelten Tagen erfolgen. Es wird von einer Fahrzeit von 1 h/d auf der Fläche „GE 1“ sowie von 1 h/d auf der Fläche „GE 2“ ausgegangen.

Innerhalb der Lagerhalle befindet sich ein Bagger, der an weniger als 10 Tagen im Jahr zum Einsatz kommt.

Das "GE 1" umfasst die Nutzung der Lkw-Garage, Werkstatt, Tankstelle und des Waschplatzes

Der Betriebsablauf geht in der Spitze von Einparkvorgängen (Lkw) in die Lkw-Garage aus. Die damit verbundenen Geräusche durch die entsprechenden Leerlauf- und Rangierprozesse werden in der Schallimmissionsprognose entsprechend berücksichtigt. Zudem erfolgen kleinere Reparaturarbeiten, die innerhalb des vorhandenen Gebäudes stattfinden könnten.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass pro Tag bis zu 7 Lkw Fahrzeuganfahrten (darunter 6 Lkw und 1 Pkw) bis zur Tankstelle und zum Waschplatz stattfinden. Dort erfolgt eine Betankung der Lkw und anschließend mittels eines dieselbetriebenen Hochdruckreinigers der Fa. Kärcher vom Typ „HDS 850 4 M“ eine Reinigung der Lkw. Beim Betrieb des Kärchers wird zur Minderung der Schallabstrahlung eine Schallhaube verwendet. Anschließend fahren die betankten und gewaschenen Lkw an ihre verschiedenen Abstellpositionen, östlich, westlich, nordwestlich der Lagerhalle und nördlich des Wohngebäudes.

Auf dem Gelände ergibt sich die Möglichkeit Pkw abzustellen, ausgewiesene und markierte Stellflächen gibt es dazu nicht. Die Fläche ermöglicht jedoch das Parken von 8 Pkw.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis,

dass vom Betrieb der Firma Kießling keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden. Hierfür müssen verschiedene Bedingungen eingehalten werden.

Mit den Festsetzungen unter I.5. (zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen) werden zum Betrieb der Lagerhalle und zum Betrieb der Werkstatt, des Waschplatzes und der Tankstelle angrenzende Nutzer vor möglichen Lärmbelästigungen ausreichend geschützt. Die Festsetzungen folgen den Vorschlägen in Abschnitt 9 der Schallimmissionsprognose. Im Interesse des Schutzes der Nachbarn vor Geräuschimmissionen gehen die Festsetzungen z. T. über die Vorschläge hinaus. So wird festgesetzt, dass die Nutzung der Werkstatt, des Waschplatzes, der Tankstelle und die Verwendung eines Hochdruckreinigers an Samstagen nur in der Zeit von 6 bis 20 Uhr zulässig

Entwurf vom 06.06.2024

ist. Ferner sind Türen und Fenster der Werkstatt an Samstagen nach 20 Uhr geschlossen zu halten. Da die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden, sind keine weiteren Vorkehrungen notwendig und aktuell auch nicht Gegenstand des Vorhabens. In 3.2 der textlichen Festsetzungen wurde gleichwohl festgesetzt, dass Nebenanlagen sowie technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Umwelteinwirkungen durch Geräusche außerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies soll z. B. die perspektivische Möglichkeit der Errichtung einer Schallschutzwand eröffnen.

7.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das gegenständliche Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, sämtliche Medien liegen an und die im Plangebiet festgelegten Nutzungen sind angebunden. Auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch eine vorhandene Straße gesichert und als solche im Rechtsplan durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nachvollzogen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen, äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Werbeanlagen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO, getroffen.

Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig, um die umliegende Bebauung insbesondere nachts vor Belästigungen zu schützen.

Um eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen im Plangebiet auszuschließen, sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 1,5 m² an der Stätte der Leistung und nur an den Fassaden zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine harmonische Gesamtwirkung der Baukörper und eine Eingliederung in die Umgebung erreicht werden.

8. HINWEISE

8.1 Archäologische Bodenfunde

Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

8.2 Artenschutz

Fällarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März bis 30. September). Mit der Beräumung ist eine Brutuntauglichkeit der nicht zu erhaltenden Fortpflanzungsstätten herzustellen, um eine erneute Ansiedlung der Brutpaare zu verhindern.

8.3 Niederschlagsentwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Grundsätze der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Für das Gewerbegebiet 2 (GE 2) gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen zulässt. Das Niederschlagswasser der Hofflächen wird mittels eines Mulden-Rigolen-Rigolen-Elements in das Grundwasser versickert. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird über Rohrrigolen in den Untergrund abgeleitet. Die Niederschlagsentwässerung ist somit für das

Entwurf vom 06.06.2024

GE 2 bereits konkretisiert und entsprechend den gesetzlichen Regelungen umgesetzt.

8.4 Abwässer aus der Fahrzeugwäsche

Das bei der Fahrzeugwäsche anfallende Waschwasser ist, durch entsprechende Gestaltung des Waschplatzes, aufzufangen und ggf. vorgereinigt der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Ein Abfließen und Versickern in unbefestigte Flächen ist auszuschließen. Die Errichtung und der Betrieb bedürfen einer Genehmigung bzw. wasserrechtlichen Erlaubnis.

9. FLÄCHENBILANZ

Fläche	m²	%
Gewerbegebiet 1	3080,48	40,34
Gewerbegebiet 2	4127,98	54,06
Verkehrsflächen	426,40	5,58
Summe	7634,86	100

10. GUTACHTEN/QUELLENVERZEICHNIS

Schallimmissionsprognose, SLG Prüf-und Zertifizierungs GmbH,
Gutachten-Nummer: 2167-20-AA-24-PB003 vom 29.07.2024

Quellen:

- Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013 (wirksam seit 30.08.2013)
- Regionaler Planungsverband Südwestsachsen: Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen [Regionalplan Südwestsachsen 2011] öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 6. Oktober 2011
- Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung zum Planstand

Anhang