Gemeinde Remse

Bebauungsplan

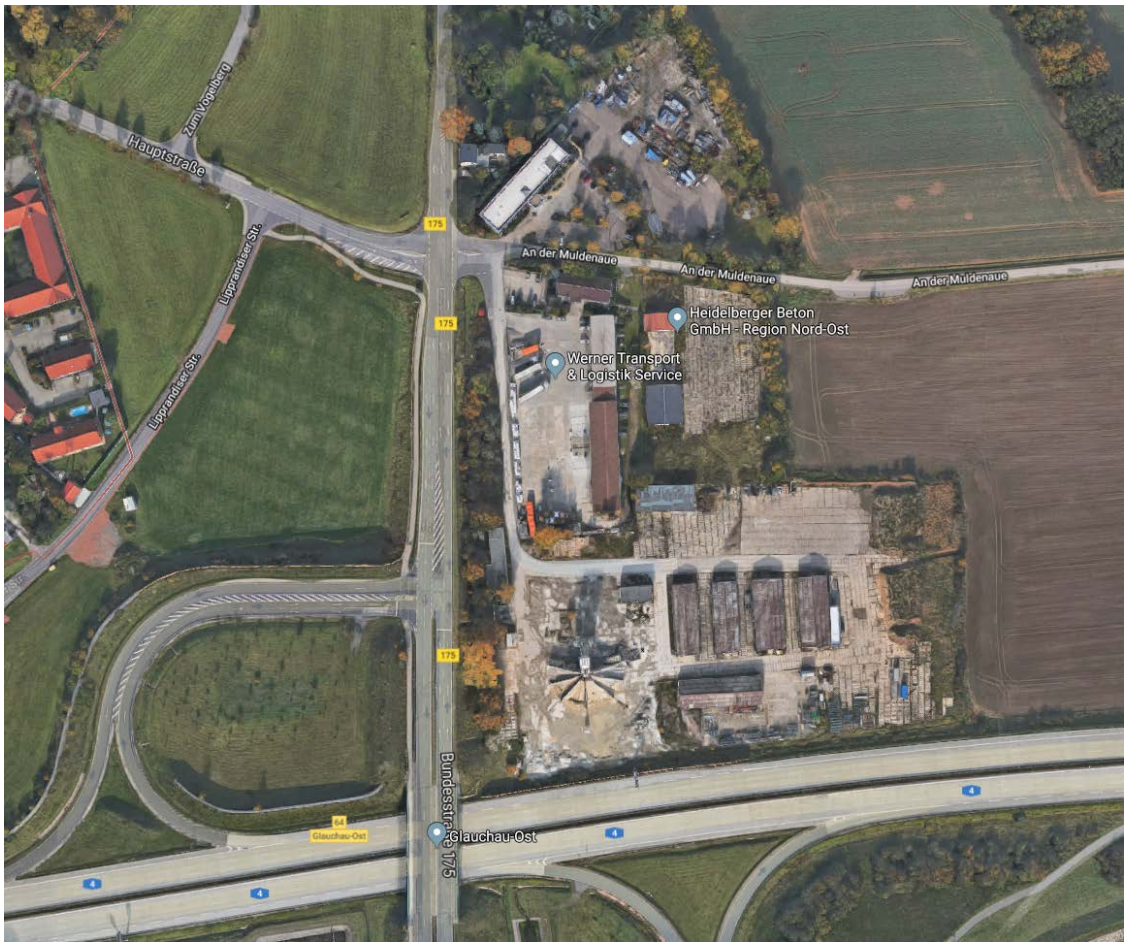
Gewerbepark Weidensdorf

Begründung zum

Vorentwurf

06. Juni 2018

Bebauungsplan „Gewerbepark Weidensdorf“ in Remse OT Weidensdorf



Vorhabenträger: Gemeinde Remse
Bahnhofstr. 4
08373 Remse

Planverfasser: SCHÄLZKY Bauingenieure GmbH
Beratende Ingenieure
Markt 1
08371 Glauchau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

TEIL I – BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES 4

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 4

2. PLANVERFAHREN 7

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN 8

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 12

5. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND NUTZUNG DES BAUGEBIETES 20

6. FESTSETZUNGEN 22

7. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG 39

8. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT, FLÄCHENBILANZ 41

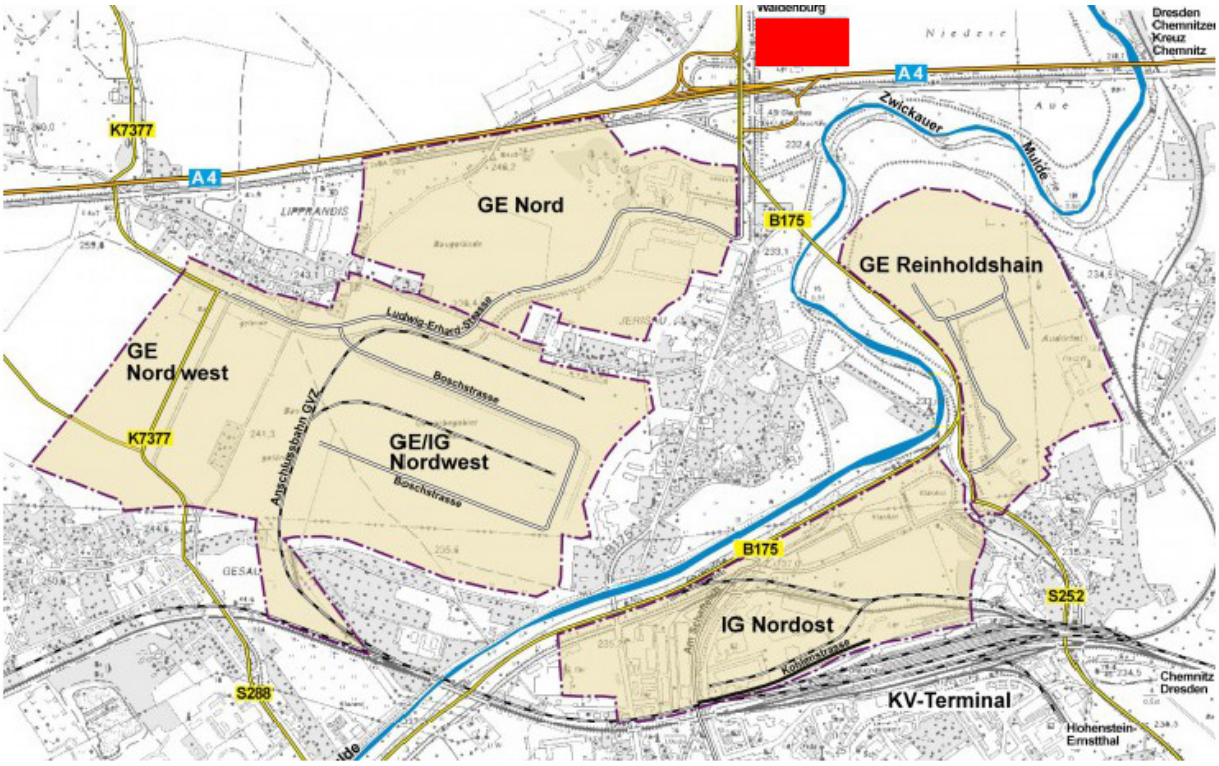
ANLAGE

NACHWEIS DER OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG

TEIL I – BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf dem Gebiet der Gemeinde Remse, Ortsteil Weidensdorf befindet sich unmittelbar zwischen der Bundesautobahn A 4, der Bundesstraße B 175 - Waldenburger Straße - und der Zufahrt zur zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverband Lungwitztal-Steegenwiesen eine ca. 5 ha große Gewerbeansiedlung.



Industrie- und Gewerbegebiete Glauchau - Karte: LRA Zwickau / GVZ-E Südwestsachsen

Das Plangebiet ist von der B 175 über die Straße ,,An der Muldenaue" erschlossen. Es besitzt eine exponierte Lage und ist insbesondere von der Bundesautobahn A 4 aus Richtung Dresden sehr gut einsehbar. Das Gebiet ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen und werbewirksamen Lage am Knotenpunkt von Bundesautobahn und Bundesstraße sehr attraktiv für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Über die B 175 erreicht man auf direktem Weg das überregional bedeutsame Güterverkehrszentrum mit Umschlagbahnhof und KV-Terminal. Damit ist das Plangebiet auch an die Sachsen-Franken-Magistrale - die größtenteils zweigleisige Eisenbahnstrecke von Dresden nach Nürnberg - angebunden.

Die Wohnbebauungen der Ortslage Weidensdorf besitzen einen ausreichenden Abstand zum Gebiet, die anderen Nutzungen unterliegen den gleichen Schutzbedürfnissen wie das Gebiet selbst. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind bisher nicht eingetreten und auch nicht zu erwarten.

Günstig sind auch die Voraussetzungen für die Erschließung zu bewerten, da das Gebiet teilweise schon erschlossen ist und für die notwendigen Erweiterungen alle erforderlichen Medien in unmittelbarer Nähe anliegen.

Im Plangebiet befinden sich ein Speditionsunternehmen (Werner Transport- und Logistikservice) sowie eine Betonmischanlage (Heidelberger Zement). Andere Flächen werden zu Lagerzwecken genutzt oder liegen brach. Die Gebäude sind überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand, die Flächen sind zum Teil verwildert. Es besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Die Nutzer der Grundstücke halten sich mit Investitionen zurück, da für bauliche Maßnahmen nur sehr eingeschränkt planungsrechtliche Voraussetzungen bestehen.

Der Bedarf der Entwicklung des Gebietes für Gewerbeansiedlungen ergibt sich schon aus der Tatsache, dass die Gemeinde Remse die Nachfrage für Gewerbeflächen aus der regionalen Wirtschaft seit Jahren nicht bedienen kann. Aufgrund der günstigen Infrastruktur besteht nämlich für den vorliegenden Standort erhebliches Interesse für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Wegen des fehlenden Baurechts ist jedoch keine Realisierung möglich. So konnte die Medicke Metallbau GmbH Glauchau, obwohl sie Eigentümer der meisten Flächen im Gebiet ist, den Hauptsitz ihres Unternehmens nicht in Weidensdorf errichten.

Die Bestandssicherung von Gewerbe in diesem Gebiet entspricht den städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zielen des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Remse. Eine ergänzende Ansiedlung in angemessener Größe bildet einen wichtigen Beitrag zur positiven und dringend notwendigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Remse. Angestrebt ist eine geschlossene gewerbliche Nutzungseinheit von der B 175 in Richtung zentrale Kläranlage. Dies ist so auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes dokumentiert.

Damit erfüllt die Entwicklung des Gebietes auch wesentliche Forderungen des BauGB an Bauleitpläne, wonach die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigen müssen

- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- die Ergebnisse des von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen

Die Beseitigung der bestehenden städtebaulichen Missstände im Gebiet ist nur durch eine Neuordnung der Flächen und die Schaffung von Planungsrecht möglich. Da die Flächen im Außenbereich i.S. § 35 BauGB liegen, müssen für die vorgesehenen baulichen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu ist die Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da der Gemeinderat von Remse die Entwicklung des Ortsteiles Weidensdorf voranbringen wollte, hatte er bereits am 27.03.2006 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weidensdorf Ost“ gefasst. Dieser Bebauungsplan umfasste zum damaligen Zeitpunkt jedoch über die hier in Rede stehenden Flächen hinaus, auch noch alle Flurstücke bis hin zur zentralen Kläranlage und somit eine Gesamtfläche von 10,5 ha. Bis zum Jahr 2012 erlangte dieser Bebauungsplan den Planungsstand eines Entwurfes, der beim Landratsamt Zwickau zur Genehmigung eingereicht wurde. Mit Schreiben vom 29.4.2013 kündigte das Landratsamt an, die Genehmigung wegen schwerwiegender Planungsmängel zu versagen und empfahl der Gemeinde den Antrag zurückzunehmen.

Eine Beratung der Gemeindeverwaltung Remse mit dem Landratsamt Zwickau am 31.7.2017 führte zu dem Ergebnis, dass es aus städtebaulichen, umwelttechnischen und verfahrensrechtlichen Gründen geboten erschien, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weidensdorf Ost“ aufzuheben und die Planungen für das Gebiet in dieser Größe einzustellen. Den Begründungen für diese Verfahrensweise folgend, fasste der Gemeinderat Remse in seiner Sitzung am 18.09.2017 unter Nr. 165/2017 den entsprechenden Aufhebungsbeschluss.

Da es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Remse jedoch aus den vorstehenden Gründen weiterhin dringend erfordert, entschied der Gemeinderat, für das betreffende Gebiet im Ortsteil Weidensdorf einen Bebauungsplan aufzustellen, der mit seinem Geltungsbereich im Wesentlichen nur noch die bereits genutzten Flächen umfasst.

2. PLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbepark Weidensdorf“ wurde vom Gemeinderat Remse in seiner Sitzung am 20.11.2017 unter Beschluss-Nr. 147/17 gefasst.

Entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB ist der Beschluss am 11.01.2018 in der Gemeinde Remse ortsüblich bekannt gemacht worden.

Da die Gemeinde nur einen Entwurf, aber keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan besitzt, wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan erarbeitet.

Gemäß § 18 Abs. 1 SächsLPlG wurde mit Schreiben vom 11.01.2018 die Landesdirektion Sachsen als zuständige Raumordnungsbehörde informiert.

Der Vorentwurf mit den wesentlichen Inhalten des Bebauungsplans soll vom Gemeinderat zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Der Umweltbericht, der nach § 2a BauGB wesentlicher Planbestandteil ist, liegt der Begründung zum Vorentwurf noch nicht bei, da in Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung noch wesentliche Impulse zu den Inhalten des Umweltberichtes erwartet werden.

Schon zum Vorentwurf findet eine Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen soll der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat sollen gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, stattfinden.

Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB werden die benachbarten Gemeinden am Entwurf beteiligt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen soll die endgültige Planfassung gefertigt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zum Satzungsbeschluss geführt werden.

Als vorzeitiger Bebauungsplan bedarf die Satzung zur Erlangung ihrer Rechtskraft gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; zuständig ist das Landratsamt Zwickau.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Als planerische Vorgaben gelten der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen 2013 und der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008. Durch beide Rahmenpläne ist Remse als verdichteter Raum im ländlichen Bereich ausgewiesen und dem mittelzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Glauchau zugeordnet. Das Plangebiet selbst grenzt durch seine Lage am südlichen Rand des Gemeindegebietes im Ortsteil Weidensdorf direkt an das Territorium des Mittelzentrums Glauchau an.

Der LEP wird durch das Vorhaben in folgenden Grundsätzen und Zielen berührt:

G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Im ländlichen Raum sind die Potenziale von regionalen Wertschöpfungsketten zur Stärkung einer regional verankerten Land- und Lebensmittelwirtschaft weiter auszubauen. Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend ständig flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken sowie den Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb Sachsens zu fördern.

G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Gewerbliche Bauflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten.

Z 2.3.1. … die bevorzugte Prüfung von siedlungsnahen Brachen sind raumordnerische Kriterien, die bei der Auswahl der Standorte zu berücksichtigen sind.

Mit der Nutzung des Plangebietes für die örtliche und regionale Wirtschaft in zumutbarer Entfernung zu den Siedlungskernen berücksichtigt der Bebauungsplan die von der Landesplanung vorgegebenen Grundsätze und Ziele.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Stand 31.07.2008) stellt im Abschnitt 5.1 Industrie und Gewerbe folgenden Grundsatz auf:

G 5.1.1 *Zur Sicherung der Standortvoraussetzungen für die Entfaltung von Industrie und Gewerbe in allen Teilen der Region sollen die in den Gemeinden vorhandenen erschlossenen Flächenpotenziale und aktivierbaren Brachen umfassend und im interkommunalen Zusammenwirken genutzt werden. Darüber hinaus notwendige Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollen den absehbaren Erfordernissen des Eigenbedarfs genügen.*

Unter diesen Aspekten weist der Regionalplan das Plangebiet als bestehende und geplante gewerbliche Siedlungsfläche aus. Das Vorhaben folgt somit dem regionalplanerischen Grundsatz, für Gewerbeflächen vorhandene Standortvoraussetzungen zu nutzen und durch Wiederbelebung ruhendes Potenzial auszuschöpfen.

An das Plangebiet angrenzend ist im Osten ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasser – Risikobereich dargestellt. Dazu werden folgende Grundsätze berührt:

G 4.1.3 *In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Hochwasser-Risiko sind Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben an die jeweilige Gefahrenintensität anzupassen.*

G 4.1.4 *Solange geplante Hochwasserschutzmaßnahmen noch nicht realisiert und wirksam sind, sollen in den betroffenen, unzureichend geschützten Gebieten keine baulichen Nachverdichtungen vorgenommen werden, die ein erhöhtes Hochwasserrisiko bewirken und zu erkennbaren Gefährdungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.*

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalplanerischen Vorgaben. Die für den Schutz des Plangebietes relevanten Maßnahmen aus der Hochwasserschutzkonzeption Mulden und Weiße Elster, Los 1 – Zwickauer Mulde sind realisiert, damit besteht für das Plangebiet ein ausreichender Schutz vor Überschwemmungen. Auf weitergehende Darlegungen unter dem Abschnitt Fachplanungen, Hochwasserschutz wird verwiesen.

Bestehende gewerbliche Standortvoraussetzungen können somit erhalten bleiben und Reserven können ausgeschöpft werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Remse in der Fassung von 1998 ist das Plangebiet als gewerblich genutzte Fläche dargestellt. Entlang der Bundesautobahn A4 ist eine Pflanzgebotsfläche vorgesehen.

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO entspricht dieser Darstellung. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit nicht verletzt. Durch eine gezielte Planung und das Angebot an die Wirtschaftsteilnehmer, Gewerbebetriebe nicht auf der „grünen Wiese“, sondern in vorhandene Strukturen zu integrieren, wird somit der Schwerpunkt auf die Revitalisierung gewerblich genutzter Flächen gelegt.

Für die Wiedernutzbarmachung und Erweiterung des gewachsenen Gewerbestandortes in Weidensdorf, verzichtet die Gemeinde darauf, der Landschaft neue Flächen zu entziehen. Die Neuordnung des Planungsrechts am Standort Weidensdorf unterstützt somit die nachhaltige Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen in der Gemeinde.

3.4 Fachplanungen

3.4.1 Hochwasserschutz

Im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Ausläufer eines nach Sächsischem Wassergesetz festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Zwickauer Mulde.

Die Abgrenzung basiert auf den Ergebnissen der Hochwasserschutzkonzeption für die Zwickauer Mulde, die in den Jahren bis 2004 erarbeitet wurden. Grundlage für die Abgrenzung bildete ein 100-jähriches Hochwasserereignis (HQ100). Für das Plangebiet wurde bei einem derartigen Ereignis eine teilweise Überschwemmung prognostiziert, die aus einer Überflutung der Bundesautobahn A 4 resultieren würde. Im Zuge der Umsetzung der entsprechenden Hochwasserschutzkonzeption wurde beim Ausbau der Autobahn A 4 deren Gradiente erhöht.

In einem Gutachten der HPI Hydroprojekt Ingenieurgesellschaft, RB Ost, Dresden vom 09.11.2007 wurde nachgewiesen, dass in der Folge der Gradientenerhöhung die Ortslage Weidensdorf aus südlicher Richtung geschützt ist. Darüber hinaus bietet der linksseitige Deich der Zwickauer Mulde im gesamten Abschnitt stromunterhalb der Autobahnbrücke ausreichenden Hochwasserschutz. Damit kann der Bereich Weidensdorf und somit auch das gesamte Plangebiet bis zu einem 100-jährlichen Hochwasserereignis als hochwasserfrei angesehen werden.

Aufgrund dieser Tatsachen stellte die Gemeinde Remse am 21.08.2008 für den gesamten Geltungsbereich des damals noch in Arbeit befindlichen Bebauungsplans Nr. 01-2006 „Gewerbegebiet Weidensdorf Ost“ einen Antrag auf Befreiung nach § 100 Abs. 6 SächsWG a.F. an das Landratsamt Zwickau.

Die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Zwickau erteilte am 13.10.2008 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01-2006 „Gewerbegebiet Weidensdorf Ost“ und damit auch für den Bereich des nunmehr vorliegenden Plangebietes, eine Befreiung nach § 100 Abs. 6 SächsWG - i.d.F. vom 18.10.2004 - vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in einem Verfahren nach dem BauGB in Überschwemmungsgebieten und ließ Maßnahmen nach § 100 Abs. 2 Nr. 2 bis 7 SächsWG zu.

Da sich die materiellen und wasserrechtlichen Voraussetzungen für Erteilung dieser Befreiung nicht geändert haben, gilt sie i.S. und unter den Bedingungen des § 75 Abs. 6 SächsWG fort.

3.4.2 Straßenverkehr

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur liegt das Gebiet direkt an der Bundesautobahn BAB 4 und ist unmittelbar über die Anschlussstelle Glauchau Ost angebunden. Außerdem verläuft die Bundesstraße B 175 unmittelbar entlang des Plangebietes. Mittels dieser überregionalen Straßennetzverbindungen erreicht man sowohl Mittel- und Ostsachsen und Südbrandenburg als auch Thüringen und Sachsen-Anhalt sowie durch den Ausbau der Bundesautobahn BAB 72 Nordsachsen und das Erzgebirge.

Das Plangebiet selbst ist über den Verkehrsknotenpunkt Bundesstraße B 175 *Waldenburger Straße* / Staatsstraße S 251 *Hauptstraße* / Erschließungsstraße *An der Muldenaue* erschlossen. Der Knotenpunkt B 180 / S 251 Hauptstraße / An der Muldenaue ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Er wird im Rahmen einer separaten Maßnahme vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Plauen beauftragten Planung untersucht und bei Erfordernis umgebaut.

Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) fordert unter anderem, dass Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen (Bauverbotszone).

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (Baubeschränkungszone).

Dem Erfordernis der Freihaltung dieser sog. Bauverbotszonen von Hochbauten wird im Plangebiet Rechnung getragen. Gewährleistet wird dies, indem der Bebauungsplan die an diesen Verkehrsflächen gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend festsetzt. Im Bereich der Bauverbotszone an der BAB 4 sollen aber Flächen des ruhenden Verkehrs (LKW-Stellplätze) angeordnet werden.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Bestand

4.1.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen durch Art. 14 Abs. 1 GG im Bestand geschützt sind und sich diese rechtmäßigen Nutzungen auch gegen neues, ggf. entgegenstehendes Recht durchsetzen. Die baulichen Anlagen sind zu einem früheren Zeitpunkt formell genehmigt worden oder jedenfalls materiell zulässig gewesen und der so bewirkte Bestandsschutz ist auch nachträglich nicht entfallen. Bauplanungsrechtlich äußerst problematisch oder sogar unzulässig und damit wirtschaftlich auch nicht zu verantworten, sind Ersatzbauten, Erweiterungen oder gar Neubauten in diesem Gebiet.

4.1.2 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Verkehrsknotenpunkt Bundesstraße B 175 *Waldenburger Straße* / Staatsstraße S 251 *Hauptstraße* über die Erschließungsstraße *An der Muldenaue*. Dieser Kreuzungsbereich ist an seiner Leistungsgrenze. Unmittelbar nach dem Abzweig in das Gebiet erschließt eine Straße parallel zur B 175 das Speditionsunternehmen sowie die dahinter liegenden Flächen in Richtung BAB 4.

4.1.3 Ver- und Entsorgung

In der Straße ,,An der Muldenaue" befinden sich Leitungen für Trinkwasser und Schmutzwasser, Elektroenergie und Fernmeldetechnik. Erdgasleitungen sind nicht vorhanden.

Der Schmutzwasserentsorgung dient ein Sammler in der Straße „An der Muldenaue", der von der Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH des Abwasserzweckverbandes Lungwitztal-Steegenwiesen bewirtschaftet wird. Das Oberflächenwasser versickert auf den Grundstücken.

Zur Trinkwasserversorgung befindet sich eine Leitung des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau ebenfalls in der Straße „An der Muldenaue".

Im Bereich des Plangebietes befinden sich 20kV- und 1kV-Kabel und 20kV- und 1kV-Freileitungen der Netzregion Südsachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom GmbH (MITNETZ Strom). Elektrische Leitungen verlaufen aus Westen unter der B 175 zur Station, von dort nach Norden bis zur Straße „An der Muldenaue“ und im Verlauf dieser Straße weiter nach Osten. Eine Netzstation für die Versorgung der vorhandenen Betriebe mit Elektroenergie befindet sich im Westen des Plangebiets am Fuß der Böschung zur B 175 gegenüber der Abzweigung zur Autobahnauffahrt.

4.1.4 Landschaft und Natur

Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung und Überbauung der Böden sowie infolge des Fahrzeugverkehrs auf den anliegenden Bundesstraßen sind die biotischen und die abiotischen Funktionen im Plangebiet und seiner Umgebung in hohem Maße belastet/beeinträchtigt.

- ***biotische Verhältnisse***

Das Plangebiet wird von größtenteils versiegelten und überbauten Gewerbeflächen eingenommen. In einem Randbereich der teilweise brachliegenden Flächen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt. Am Nordrand befinden sich vollständig versiegelte Straßenflächen mit grasreichem Verkehrsbegleitgrün. Am östlichen Rand des Gebietes liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Am westlichen Gebietsrand, im Bereich der Böschung der Waldenburger Straße befinden sich heckenartige Strukturen. Auf den Böschungsflächen der in Dammlage errichteten Bundesautobahn A 4 im Süden des Gebietes finden sich Einzelbäume und Sträucher.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete des nationalen Naturschutzrechtes (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturparke, Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile). Darüber hinaus finden sich auch keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG im Plangebiet und in dessen unmittelbaren Umfeld. Auch Biotopstrukturen mit besonderen Funktionen innerhalb des Natur- und Landschaftshaushaltes finden sich nicht im Plangebiet.

Im Rahmen einer ersten Überprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde prognostiziert, dass der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten ist. Ursächlich hierfür sind fehlende Nutzungen der Flächen des Plangebietes durch entsprechend geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten aufgrund der hohen Vorbelastungen durch den Fahrzeugverkehr auf den anliegenden Bundesstraßen und der zumeist wenig attraktiven Biotopausstattung im Plangebiet. Die nächsten Vorkommen von geschützten Arten befinden sich entlang der Mulde, der Muldendeiche und in den Waldgebieten nördlich der Bundesstraße B 175 in mehr als 500 m Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in Schutzgebieten des internationalen Naturschutzrechtes (NATURA 2000-Schutzgebiete). In ca. 500 m Entfernung östlich findet sich das FFH-Gebiet "Mittleres Zwickauer Muldental" (Eu-Nr.: 4842-301, SN-Nr.: 002E). Teile dieses FFH-Gebietes liegen südlich der Bundesautobahn und nördlich der B 175.

- ***abiotische Verhältnisse***

Das Plangebiet ist durch die früheren und aktuellen Nutzungen bereits jetzt überwiegend versiegelt oder überprägt, sodass sich hier außerhalb der Versiegelungen überwiegend anthropogene Böden ohne nennenswerte Funktionen im Boden- und Wasserhaushalt finden.

Nur die naturnahen Auenböden im Bereich der heute ackerbaulich genutzten Bodenflächen besitzen aufgrund ihrer Ausbildung eine mittlere bis hohe natürliche Lebensraumfunktion und mittlere Filter- und Pufferfunktionen im Boden- und Wasserhaushalt. Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutz-, Heilwasserschutz) finden sich nicht im Plangebiet.

Kenntnisse oder Hinweise auf das Vorhandensein von stofflichen Boden- und Wasserbelastungen aus Altlasten liegen nicht vor.

Klimarelevante Funktionen besitzen die Flächen im Plangebiet aufgrund der hohen lufthygienischen Vorbelastungen durch den Fahrzeugverkehr auf den anliegenden Bundesstraßen nicht.
Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld finden sich keine Potenziale für eine landschaftsgebundene Erholung und es finden sich keine Erholungseinrichtungen.

4.1.5 Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bundesautobahn ergeben sich im Plangebiet Lärm- und lufthygienische Belastungen durch den Fahrzeugverkehr. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorhanden.

4.2 Planung

4.2.1 Raumordnung und interkommunale Abstimmung

Vor dem Hintergrund der in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen Gewährleistung der Bebauungspläne für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erlangt der Bebauungsplan „Gewerbepark Weidensdorf“ raumordnerische Bedeutung, da er gemäß § 3 Nr. 6 ROG ein Vorhaben ist, durch das die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird.

Deshalb wird die Gemeinde Remse bei der Aufstellung des Bebauungsplans dem interkommunalen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB folgend, die Nachbargemeinden im Planverfahren beteiligen.

Dabei ist nicht zu erkennen, dass das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung in anderen Kommunen hat. Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine städtebaulichen Konflikte, da keine mit der Nachbarschaft unverträglichen Nutzungen geplant sind.

Über die obligatorische Zusammenarbeit im Rahmen des Landkreises Zwickau hinaus, hat die Gemeinde Remse ihre Entwicklung in den vergangenen Jahren auch als Bestandteil der integrierten ländlichen Entwicklungsregion (ILE-Region) „Schönburger Land“ mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

Für die vorliegende Planung ist von besonderer Bedeutung, dass das integrierte ländliche Entwicklungskonzept „Schönburger Land“ als derzeit noch ungeklärtes Problem Gewerbebrachen bezeichnet, „bei denen schon über einen längeren Zeitraum keine rentierliche Nachnutzung in Aussicht steht und die zum Teil als Sicherheitsrisiko, zumindest jedoch als imageschädigende Verunstaltung (städtebaulicher Missstand) wahrgenommen werden.“ und „Diesbezügliche Entwicklungen in den nächsten Jahre werden über die Attraktivität der Region als Wirtschaftsstandort und über die gefühlte Lebensqualität mit entscheiden.“ Das Entwicklungskonzept „Schönburger Land“ hebt in diesem Zusammenhang die Bedeutung der Verkehrserschließung, insbesondere den schnellen Zugang zu den Autobahnen als bedeutendes Standortkriterium hervor.

Im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist das benachbarte Mittelzentrum Glauchau besonders betroffen, da das Plangebiet direkt an das nördliche Territorium der Stadt angrenzt, wo sich die Industrie- und Gewerbegebiete der Stadt befinden. In ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept - INSEK - Glauchau 2030+ vom 23. Juni 2016 hat die Stadt Glauchau als Wirtschaftsstandort für sich selbst folgende Grundsätze zum räumlichen Leitbild aufgestellt:
„ Die Entwicklung der Wirtschaft erfolgt - neben der Bestandssicherung - prioritär in ausgewählten, zukunftsfähigen Gewerbestandorten mit hohen Entwicklungspotenzialen und -chancen. Dabei werden verstärkt auch kleinteilige Flächen in erschlossenen Lagen (re-)aktiviert. Die potenziellen Erweiterungsflächen im Norden stellen ein weiteres Standbein und eine langfristig zu entwickelnde Flächenreserve der Stadtentwicklung dar.“

Die Belegung der gewerblich nutzbaren Flächen der Großen Kreisstadt Glauchau stellt sich nach den Angaben der Westsächsische Entwicklungs- und Beratungsgesellschaft Glauchau mbH vom Juli 2015 im INSEK - Glauchau 2030+ wie folgt dar:

a) GE/IG Nordwest
   Das Industriegelände Nordwest hat von seinen ca. 125 ha Nettofläche insgesamt noch 15 ha vermarktbare Flächen, wovon die größte zusammenhängende Fläche rund 5 ha groß ist.
b) GE Nordost
   Das 40 ha große Gewerbegebiet Nordost mit dem überregional bedeutsamen Güterverkehrszentrum mit Umschlagbahnhof und KV-Terminal ist vollständig belegt.
c) GE Reinholdshain
   Das Gewerbegebiet Reinholdshain mit einer Nettofläche von ca. 21 ha besitzt noch ca. 5 ha freie Flächen, zu deren optimaler Nutzung jedoch weitere Investitionsmaßnahmen erforderlich sind und bauplanungsrechtliche Fragestellungen geklärt werden müssen.
d) GE Niederlungwitz
   Das Gewerbegebiet Niederlungwitz umfasst ca. 16 ha Fläche, von der aktuell noch 1 ha Flächen zur Vermarktung angeboten werden. Diese Flächen liegen jedoch im Überschwemmungsgebiet des Lungwitzbaches, sodass an deren Nutzung entsprechende Anforderungen bestehen.

Das Vorhaben der Gemeinde Remse steht somit den städtebaulichen und wirtschaftlichen Interessen der Stadt Glauchau nicht entgegen, denn

- es stimmt mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung überein,
- es stimmt mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung überein,
- es deckt sich mit dem Leitbild der Stadt Glauchau zur Entwicklung der Wirtschaft hinsichtlich der Bestandssicherung,
- es deckt sich mit dem Leitbild der Stadt Glauchau zur Entwicklung der Wirtschaft hinsichtlich der Reaktivierung kleinteiliger Flächen in erschlossenen Lagen,
- es schließt sich unmittelbar an die von der Stadt Glauchau im Norden geplanten potenziellen Erweiterungsflächen an,
- es hat mit einer Bruttofläche von 5 ha, wovon 4 ha bereits gewerblich genutzt sind, keinen relevanten Einfluss auf die über 200 ha großen, weitgehend vermarkteten Industrie- und Gewerbegebiete Glauchaus.

4.2.2 Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Remse stellt den Bebauungsplan nach Art. 28 Abs. 2 GG als Trägerin der örtlichen Planungshoheit auf. Die Planungshoheit ist als Bestandteil ihres Selbstverwaltungsrechts die Befugnis der Gemeinde, über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebietes zu bestimmen, d. h., sie durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Dabei unterliegt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde verschiedenen Entwicklungsprozessen und kann sich in bestimmten Bereichen auch ändern.

Demzufolge werden diese Bereiche entsprechend den Bedürfnissen angepasst. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt im Ermessen der Gemeinde. Da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihren planerischen Konzeptionen erforderlich ist, will die Gemeinde Remse für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufstellen. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), hier speziell die §§ 1, 2 und 8 BauGB. Die Ziele des Bebauungsplanes stimmen mit der im Entwurf des Flächennutzungsplans beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes überein, die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB liegen somit vor.

Die Gemeinde Remse beabsichtigt, im Plangebiet die städtebauliche Ordnung mit dem Ziel einer zweckentsprechenden Nutzung von Gewerbeflächen wieder herzustellen. Dazu sollen die bereits gewerblich genutzten Flächen mit ca. 4 ha Größe und die bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 292/1 und 293/1, Flur Weidensdorf nordöstlich der Bebauung mit ca. 1 ha Größe, überplant werden.

Für das Plangebiet werden Festsetzungen getroffen, welche nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Die Planung integriert die bestehenden Nutzungen und auf den ungenutzten Flächen werden neue Ansiedlungen ermöglicht.

Zur Herstellung eines einheitlichen Höhenniveaus, soll die Erweiterungsfläche von ca. 1 ha im nordöstlichen Bereich um ca. 1 m aufgefüllt werden.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist also nicht die Schaffung neuer Gewerbeflächen, sondern die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Das schon überwiegend bebaute Gebiet soll in geordnete städtebauliche Verhältnisse überführt und im Vergleich zum bisherigen Bestand nur geringfügig erweitert werden.

4.2.3 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Straßennetz ist über den Verkehrsknotenpunkt Bundesstraße B 175 *Waldenburger Straße* / Staatsstraße S 251 *Hauptstraße* über die Erschließungsstraße *An der Muldenaue* geplant. Da dieser Kreuzungsbereich bereits jetzt an seiner Leistungsgrenze ist und auch die östlich des Plangebiets befindliche zentrale Kläranlage erweitert werden soll, bedarf es einer neuen verkehrstechnischen Lösung. Auf die Ausführungen unter Nr. 3.4.2 Straßenverkehr wird verwiesen.

Die Erschließungsstraße *An der Muldenaue* wird verbreitert. Von dort erfolgt über eine weitere Erschließungsstraße die Anbindung des Plangebietes. Die nach dem Abzweig in das Gebiet verlaufende Erschließungsstraße zu den vorhandenen Nutzern und den dahinter liegenden Flächen wird an die innere Erschließung angebunden. Ein kleiner Teilbereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Plangebietes muss zur Angleichung des Geländes aufgefüllt werden.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann über die Leitungen für Trinkwasser und Schmutzwasser, Elektroenergie und Fernmeldetechnik erfolgen, die sich in der Straße ,,An der Muldenaue" befinden.

Zum Oberflächenwasser wird im Baugrundgutachten der M & S UMWELTPROJEKT GMBH, Plauen vom 27.08.2007 unter Nr. 6.6 festgestellt, dass im Plangebiet eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf Grund der geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und des gespannten Grundwassers in den unteren Bodenschichten nicht möglich ist.

Das Auffangen und Speichern des Oberflächenwassers, z.B. in einem Regenrückhaltebecken ist allein wegen der unzureichenden Höhendifferenzen zwischen Gelände und Vorfluter (Weidensdorfer Bach) entweder nur durch Pumpen oder durch das Auffüllen des Geländes um mindestens 1,5 m im Mittel möglich. Beides ist umweltrechtlich und wirtschaftlich nicht vertretbar.

Deshalb soll das Oberflächenwasser über einen neuen Kanal direkt in die Zwickauer Mulde eingeleitet werden. Dabei werden die Bundesautobahn A4 und der Deich der Zwickauer Mulde gequert.

Über die Anträge auf Einleitung des Oberflächenwassers muss die untere Wasserbehörde des Landkreises Zwickau entscheiden, über die Deichquerung die Landestalsperrenverwaltung Sachsen und über die Querung der BAB 4 das Landesamt für Straßenbau und Verkehr.

Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Abwassersammler eingeleitet werden.

Die Versorgung der Anlieger mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem der MITNETZ Strom.

4.2.5 Landschaft und Natur

Durch die geplanten Nutzungsänderungen zur Entwicklung des Gewerbegebiets sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG unvermeidbar. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um versiegelungs- und überprägungsbedingte dauerhafte Verluste (Versiegelungen und Überbauungen) und Beeinträchtigungen (Nutzungsintensivierungen) von Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes. Betroffen davon sind neben den Lebensraumfunktionen der Ackerflächen hauptsächlich die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen der in Teilflächen vorhanden naturnahen Auenböden.

Zur Vermeidung/Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets zur Grüngestaltung nicht überbaubarer Flächen einschließlich entsprechender Gehölzpflanzungen und zur Verringerung des Versiegelungsgrades in den verkehrsberuhigten Flächen vorgesehen. Daneben sollen vorhandene Gehölzstrukturen insbesondere an den Bundesstraßen vollständig erhalten bleiben. Die genaue Ausgestaltung dieser Maßnahmen wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgen.

Zur Kompensation der prognostizierten dauerhaften Verluste und Beeinträchtigungen von Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen geplant. Vorrangig sollen dabei Renaturierungen von Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch Entsiegelungen gefunden werden. Im aktuellen Planungsstand sind noch keine konkreten Kompensationsmaßnahmen geplant. Maßnahmenvorschläge aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden ausdrücklich erbeten und im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes auf ihre Verwendungsfähigkeit geprüft.

Im Ergebnis der Maßnahmenplanung und der Bewertung der Eingriffe sowie der kompensatorischen Wirkungen der vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen soll der Nachweis der vollständigen Kompensation verbal-argumentativ und ergänzend durch eine Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen erfolgen.

Aufgrund der mit ca. 500 m großen räumlichen Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet, der hohen Vorbelastung der Flächen des FFH-Gebietes beiderseits der Bundesautobahn und der bedingt durch die Art des Vorhabens fehlenden Fernwirkungen, soll die NATURA 2000-Verträglichkeit (§ 34 BNatSchG) durch eine Vorprüfung nachgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Verträglichkeit auch ohne Verträglichkeitsprüfung sicher nachgewiesen werden kann.

Zur Klärung der möglichen Betroffenheit streng geschützter Arten ist vorgesehen zur Schaffung einer belastbaren Datengrundlage auf die Daten des Arterfassungssystems multibase zurückzugreifen und ergänzend dazu bei der Biotoptypenkartierung der Flächen im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld während der Vegetationsperiode 2018 auch auf Vorkommen streng geschützter Arten zu achten und deren Gebietsnutzung zu erfassen.

Auf der Grundlage dieser Daten sollen die Belange des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG, Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5) geprüft werden. Aufgrund der hohen Vorbelastung des Plangebietes durch den Fahrzeugverkehr auf den anliegenden Bundestraßen und der Biotopausstattung im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass nur wenige und weitverbreitete geschützte Arten vorkommen und der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote ohne spezielle CEF-/FCS-Maßnahmen ausgeschlossen werden kann.

4.2.6 Immissionen

Aufgrund der Lage an der Autobahn ergeben sich im Plangebiet Lärmimmissionspegel bis 75 dB(A), so dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau überschritten werden. Grundlage für die Feststellung bildet die Lärmkartierung entlang der Autobahn vom 18.05.2017.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind für das vorgesehene Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau werden deshalb Maßnahmen des passiven Schallschutzes für die einzelnen Vorhaben entsprechend der konkreten Notwendigkeiten geprüft.

Zum Schutz der nordwestlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung im Ortsteil Weidensdorf ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für gemischte Nutzungen (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) nachzuweisen.

5. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND NUTZUNG DES BAUGEBIETES

5.1 Lage

Landkreis: Zwickau
Gemeinde: Remse
Ortsteil: Weidensdorf

Gemarkung: Weidensdorf
Flurstücke: 246/4 teilweise
248/1
249/2
250/1
264/3
265/4
266/4 teilweise
290, teilweise
291
292/1
293/2
293/4

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Straße „An der Muldenaue“
- im Osten vom Flurstück 294/3 Gemarkung Weidensdorf (Grünfläche)
- im Süden von der Bundesautobahn A 4
  im Westen von der Bundesstraße B 175

5.2 Beschaffenheit

Das Grundstück ist leicht geneigt und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 233 und 236 m ü. NHN nach DHHN 92.

Da dieses Höhenniveau durch in der Vergangenheit erfolgte Auffüllungen hergestellt wurde, liegen die nordöstlich befindlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen um ca. 1 m bis 1,5 m tiefer, also auf ca. 231 m ü. NHN nach DHHN 92.

Das bereits erwähnte Baugrundgutachten der M & S UMWELTPROJEKT GMBH, Plauen vom 27.08.2007 stellt die generelle Bebaubarkeit des Plangebiets mit Gebäuden fest und trifft auch für den Straßen- und Kanalbau eine grundsätzlich positive baugrundtechnische Prognose..

Zur detaillierten Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes für Gebäude oder bauliche Anlagen und zu Empfehlungen für deren baukonstruktive Gründung kann dieses Gutachten nicht verwendet werden; hierfür sind durch die Bauherren weitere vorhabenbezogene Untersuchungen durchzuführen.

5.3 Nutzung

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten bebaut und wird als faktisches Gewerbegebiet genutzt.

Im Nordwesten des Gebiets selbst befindet sich ein Speditionsunternehmen (Werner Transport- und Logistikservice), im Südwesten eine Betonmischanlage (Heidelberger Zement).

Die übrigen Flächen dienen zu Lagerzwecken oder liegen brach. Die vorhandenen baulichen Anlagen befinden sich keinem guten Zustand.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Betriebssitz eines Bauunternehmens (Hellmich Baugesellschaft mbH Sachsen) und eine Werkstatt für Kraftfahrzeuge (1a autoservice Hausdorf).

Im Umkreis von 300 bis 400 m um das Gebiet befinden sich

- im Nordwesten die Bebauung des Ortsteiles Weidensdorf mit einer Gemengelage aus Wohn- und Mischgebiet im Ortskern,
- im Norden ein großflächiger Bau-, Fach- und Gartenmarkt (Leitermann GmbH & Co. Fachmarkt KG)
- im Westen ein Betrieb für Kartoffelverarbeitung (FRIWEIKA e.G.),
- im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Betrieb der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD) mit der zentralen Kläranlage des Abwasserzweckverband Lungwitztal-Steegenwiesen,
- im Süden großflächige Industrie- und Gewerbegebiete der Großen Kreisstadt Glauchau.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8 und 12-15 BauNVO)

Gewerbegebiet GE
(§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind
die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässigen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind
die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind
die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke,

die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Begründung:

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. In die Zukunft gerichtet soll ein Gewerbegebiet entstehen, das den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Remse für den Standort entspricht. Entsprechend dieser Planungsziele, sollen die Bauflächen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dienen.
Die Ansiedlung industriegebietstypischer Nutzungen ist mit dem festgesetzten Nutzungsspektrum nicht vorgesehen.
Festsetzungen zum Ausschluss einzelner Nutzungen in einem Gewerbegebiet sind bereits dann im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt, wenn sich die Gemeinde im Rahmen ihrer durch Planungsziele konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen hält und den Festsetzungen in Bezug auf diese Ziele Förderpotenzial zukommt. Dies trifft auf die festgesetzten unzulässigen Nutzungen zweifelsfrei zu. Den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 4 BauNVO nicht.

Für ein Gewerbegebiet ist ausschlaggebend, dass es nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das Baugebiet für „Gewerbebetriebe aller Art" ist und deshalb grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art erfasst. Mit dieser Zweckbestimmung des Gewerbegebiets ist der Begriff des Gewerbebetriebs also weit auszulegen. Der Katalog der im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen bezeichnet auch weitere Anlagen, die wirtschaftlich gewerbliche Betriebe sind, die aber spezielle Nutzungsbegriffe darstellen und für die § 8 eigenständige Zulässigkeitsregeln gelten. Zu den „Gewerbebetrieben aller Art" zählen daher nur solche gewerbliche Betriebe, die nicht ihrer Nutzungsart nach in den übrigen Nummern des § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannt sind. Auf differenzierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO wird deshalb verzichtet. Mit der uneingeschränkten Festsetzung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet tatsächlich durch die unterschiedlichsten Gewerbebetriebe genutzt werden kann, die auf eine Lage in Gewerbegebieten angewiesen sind und sich somit der von der Gemeinde städtebaulich angestrebte Charakter typischer Gewerbenutzungen einstellen kann. Der Ausschluss z.B. von Betrieben der Lebensmittelbranche in einem Gewerbegebiet mit dem Ziel, die Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des dienstleistenden und produzierenden Gewerbes vorzuhalten, ist ungeeignet, wenn sämtliche anderen Betriebe des Einzel- und Großhandels ebenso wie Dienstleistungsbetriebe, Lagerhäuser, Speditionen usw. weiterhin zulässig sind. Der allgemeine Wunsch, Gewerbegebiete im Gemeindegebiet ausschließlich dienstleistenden, verarbeitenden und produzierenden Betrieben vorzubehalten, ist keine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung dafür, jede beliebige andere an sich zulässige Nutzung im festgesetzten Gewerbegebiet ohne Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse auszuschließen.
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO setzt einen Betrieb für gewerblichen Anlagen voraus, dessen Merkmale eine organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln für einen bestimmten Betriebszweck und eine auf Dauer und Gewinn ausgerichtete Betätigung sind. Die gewerbliche Tätigkeit muss selbständig ausgeübt werden, ist auf Erwerb gerichtet, auf bestimmte Dauer angelegt und hat die fortgesetzte Gewinnerzielung zum Hauptzweck. Hinsichtlich der Grundannahme einer gewerblichen Betätigung nach dem Begriff des Gewerbebetriebs entsprechend der GewO, sind als Gewerbe insbesondere anzusehen das Handwerk und die Industrie, der Handel und seine Hilfsgewerbe, das Hotel- und Gaststättengewerbe, das Verkehrsgewerbe und die einer besonderen Genehmigung bedürfenden Gewerbetreibenden, auch Dienstleistungsbetriebe, die jedermann in Anspruch nehmen kann und die nicht der Negativabgrenzung hinsichtlich des Anwendungsbereichs des § 6 GewO unterliegen. Das Städtebaurecht verlangt aber nicht ausnahmslos das Vorliegen eines Betriebs i.S. der Gewerbeordnung (GewO) um bestimmte Anlagen dem bauplanungsrechtlichen Begriff des Gewerbebetriebs zuordnen zu können, sondern richtet sich bei der Zuordnung von baulichen Anlagen zum Betrieb danach, inwieweit nach dem Betriebskonzept und der Verkehrsanschauung eine funktionale Beziehung zwischen Gewerbebetrieb und Anlage besteht. Die bauplanungsrechtlichen Anforderungen an den Begriff Gewerbebetrieb sind nicht in einem strengen Sinne zu interpretieren. Insoweit darf der Begriff des Gewerbebetriebs grundsätzlich weit ausgelegt werden.

Die Gemeinde kann sich im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dennoch grundsätzlich mit der Festsetzung eines Baugebiets begnügen. Mit dieser Vorgehensweise wird den schutzbedürftigen Belangen des angrenzenden Siedlungsbereichs planerisch Rechnung getragen. Zugleich wird aber auch das Interesse der Ansiedlungswilligen nach möglichst uneingeschränkter Ausnutzbarkeit der Bauflächen berücksichtigt, indem bestimmte kritische Nutzungen nicht generell ausgeschlossen sind.
Ein eventueller bauplanungsrechtlicher Konflikt, dass im Einzelfall im Plangebiet tatsächlich bauliche und sonstige Anlagen entstehen könnten, die nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder dass von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder dass sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden, kann im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebots bewältigt werden. Das Rücksichtnahmegebot ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans und bewirkt im Ergebnis, dass ein Bebauungsplan nicht schon deshalb als unwirksam angesehen werden muss, weil er selbst noch keine Lösung für bestimmte Konfliktsituationen enthält. Entscheidend ist dabei, dass der Bebauungsplan dafür noch offen ist.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 12. 09.2013 - 4 C 8.12 zur Anwendung des Gebots der Rücksichtnahme im Bebauungsplan wie folgt aus:
„Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt zwar, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf somit nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt aber eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Festsetzungen eines Bebauungsplans können auch Ausdruck einer planerischen Zurückhaltung sein. Davon ist grundsätzlich auch im Hinblick auf Interessenkonflikte, die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelfall auftreten können, auszugehen.“

Einzelne städtebauliche Konflikte, die der geplanten Entwicklung des Gebietes entgegenstehen, können also auch ohne die Festsetzung differenzierter Nutzungsausschlüsse bewältigt werden. Denn den Ausschluss sämtlicher Nutzungen, die die städtebauliche Zielsetzung in gleicher Weise gefährden, fordert § 1 Abs. 4 BauNVO nicht. Diese Rechtsauffassung ist für die Frage von im Plangebiet zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen in mehrfacher Hinsicht bedeutsam. So sind nämlich auch die im Gebiet nicht gewünschte Bordelle als Gewerbebetriebe und nicht als Vergnügungsstätten zu beurteilen. Auch bei den Sexshops handelt es sich nicht um Vergnügungsstätten, sie sind Einzelhandelsbetriebe. Auch kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Einsatz von Stoffen i.S. des Anhangs I der 12. BlmSchV (Störfallverordnung) in ansonsten zulässigen Gewerbebetrieben nicht ausgeschlossen werden.

Zwar wird den Anforderungen an den Immissionsschutz insbesondere des Ortsteiles Weidensdorf grundsätzlich schon dadurch Rechnung getragen, dass nur nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sind und es sind auch die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß § 50 BlmSchG einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und die durch schwere Unfälle in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen Gebiete und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die Zulässigkeit von entsprechenden Anlagen erfolgt dann aber im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach BlmSchG unter Berücksichtigung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BlmSchG“, Stand 2010.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund ergeben sich die folgenden Begründungen für im Plangebiet als Gewerbebetriebe zulässige Nutzungen:

Allgemein zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Handwerksbetriebe, insbesondere solche, die nicht auf eine Versorgungsfunktion für bestimmte Gebiete beschränkt sind und auch solche, die in Ladenform oder in Verbindung mit einem Laden betrieben werden.
    Handwerksbetriebe sind klassische Gewerbebetriebe und deshalb im Gewerbegebiet unbeschränkt zulässig. Anders als in allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten sind Handwerksbetriebe in Gewerbegebieten ausdrücklich nicht auf die Versorgung für bestimmte Gebiete beschränkt. Handwerksbetriebe, die in Ladenform oder in Verbindung mit einem Laden betrieben werden, sind ebenfalls zulässig, da sie keine Einzelhandelsbetriebe sind.

  - Speditionsbetriebe, die im Straßengüterverkehr gewerbsmäßig die Versendung unterschiedlicher Güter von einem an einen anderen Zielort durchführen. Speditionen haben differenzierte Leistungsangebote entwickelt, mittels dessen sie die Anforderungen ihrer Kunden erfüllen. Im Mittelpunkt des Geschäfts eines modernen Speditionsbetriebes steht deshalb nicht allein die Transportleistung, sondern die Organisation komplexer Dienstleistungspakete aus Transport, Umschlag, Lagerung und logistischen Zusatzleistungen der Beförderung.
    Innerstädtische Gewerbeflächen sind für Speditionen ungeeignet, weil diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen und einen hohen Flächenverbrauch haben. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner geringen Fläche insbesondere für kleinere und mittlere Speditionsunternehmen günstige Voraussetzungen. Einerseits befindet sich bereits ein solches Unternehmen im Plangebiet, das mittels der Festsetzungen bauplanungsrechtlich zulässig bleibt, damit in seinem Bestand gesichert ist und auch Möglichkeiten der Weiterentwicklung hat.

Andererseits bestehen gravierende Vorprägungen durch adäquate Nutzungen in der Umgebung, so die Bundesautobahn BAB 4 mit der Anschlussstelle Glauchau-Ost, die Bundesstraße B 175, die Industrie- und Gewerbegebiete der Großen Kreisstadt Glauchau und das KV(kombinierter Verkehr)-Terminal auf dem Umschlagbahnhof Glauchau. Der vorhandene Speditionsbetrieb bleibt bauplanungsrechtlich zulässig und in seinem Bestand gesichert. Er hat auch Möglichkeiten der Weiterentwicklung.

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich Läden, unabhängig davon, ob sie den Nutzern des Gewerbegebiets oder angrenzender Gebiete dienen oder nicht, ob sie an Endverbraucher verkaufen oder nicht, welche Betriebsbezeichnung oder Geschäftspolitik sie verfolgen oder ob sie eine bestimmte Größe überschreiten; ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nach den dort bezeichneten Merkmalen nur in Kerngebieten oder in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsnutzungen entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter.
  Gleichwohl sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich Läden Gewerbebetriebe i.S. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Sie unterliegen allerdings den Beschränkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, sind also auf eine Geschossfläche von höchstens 1.200 m^2 beschränkt. Darüber hinaus sind sie nach weiteren gesetzlichen Vorschriften und geltender Rechtssprechung auf 800 m^2 Verkaufsfläche begrenzt. Da sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig sind, muss nur gewährleistet werden, dass sie keinen negativen Einfluss auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und bestehende zentrale Versorgungsbereiche haben. Es ist also sicherzustellen, dass die o.g. Beschränkungen zum Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gemeindegebiets Remse, insbesondere des Ortsteils Weidensdorf und im angrenzenden Bereich der ländlichen Nachbargemeinden sowie des benachbarten Mittelzentrums Glauchau ausreichend sind. Die Gemeinde Remse hat kein Einzelhandelskonzept, also keine planerische Grundlage die Regeln aufstellt, nach welchen Kriterien Einzelhandel auf dem Gebiet der Gemeinde geplant oder angesiedelt werden soll. Das Entwicklungskonzept „Schönburger Land“ enthält zum Einzelhandel das Fazit, dass in der Region ein ausreichender Ausstattungsgrad mit Verkaufsflächen vorhanden ist und somit insgesamt rechnerisch kein weiterer quantitativer Bedarf an Einzelhandelsflächen besteht, aber regionsweit vor allem standörtliche und Sortimentsqualitäten eine zunehmende Rolle spielen. Deshalb sollte die Entwicklung in Richtung qualitativ neuer Angebote, z.B. Bio-Produkte, Spezialisierungen kleinerer Händler, Beratungskompetenz und verstärkte Kundenbetreuung, Konzentration kleiner Geschäfte und Werbung mit Service statt Preis gehen. Gerade für Handelseinrichtungen mit bis zu 800 m^2 Verkaufsfläche ist der Standort, insbesondere in Verbindung mit dienstleistenden Handwerksbetrieben für bestimmte Verbraucher aufgrund der verkehrstechnisch gut vernetzten und gemeinderäumlich günstigen Lage unweit eines Bau- und Gartenmarktes (LEITERMANN) und eines Betriebes zur Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit Betriebsverkauf (FRIWEIKA) geeignet. Solche Betriebe dienen sogar der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und unterstützen die gewünschte Entwicklung der Region „Schönburger Land“.

Derartige Nutzungen haben auch keinen Einfluss auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche der Großen Kreisstadt Glauchau, insbesondere nicht deren Innenstadt. Der durch die Festsetzungen baurechtlich zulässige, geringe Verkaufsflächenanteil im Plangebiet ist gemessen an dem umfangreichen Gesamtverkaufsflächenbestand von ca. 58.000 m^2 der Stadt Glauchau irrelevant. Explizit ist auf die Existenz eines leistungsfähigen ca. 10.000 m^2 Verkaufsfläche großen Einkaufszentrums an der Waldenburger Straße in Glauchau mit Kaufland, AWG, MediMax, Dänischem Bettenhaus, Deichmann u.a. hinzuweisen. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und kurzen Entfernung zu den Ortslagen Remse und insbesondere Weidensdorf ist es von dessen Bewohnern optimal zu erreichen und hat seit seinem Bestehen 1991 jegliche Entwicklung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Gemeindegebiet Remse unmöglich gemacht. Das wird umso mehr für den Standort des Plangebietes gelten. Ansiedlungen aus dem Bau- und Gartenmarktbereich sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten, da dieser Sektor von schon o.g. großflächigen Einzelhandelsbetrieb LEITERMANN abgedeckt wird.

- Beherbergungsbetriebe, die ständig wechselnden Gästen zur Verfügung gestellt werden und ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können; ausgenommen Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden; Wohnheime, auch soweit sie gewerblich betrieben werden; kerngebietstypische Beherbergungsbetriebe und Fremdenpensionen, weil sie dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets widersprechen und somit unzulässig sind.
  Allein die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Bundesautobahn BAB 4 und der Bundesstraße B 175 mit den damit verbundenen Immissionen lässt keinen großen Ansiedlungsdruck derartiger Nutzungen erwarten. So hat sich z.B. eine Motel-Anlage (TOP Motel) in ähnlicher Lage im Ortsteil Weidensdorf wirtschaftlich nicht durchgesetzt und dauerhaft geschlossen. Potenzielle Interessenten hätten zudem in der Umgebung wesentlich attraktivere Alternativen.

- Schank- und Speisewirtschaften, insbesondere auch solche, die nicht auf eine Versorgungsfunktion für die Nutzer des Gewerbegebiets oder angrenzender Gebiete beschränkt sind.

  Unter den planungsrechtlichen Nutzungsbegriff fallen Gewerbebetriebe als selbständige Hauptanlagen, in denen Getränke aller Art allein oder zusammen mit zubereiteten Speisen zum Zwecke des Verzehrs in den Wirtschaftsräumen (auch im Freien) verabreicht werden. Der planungsrechtliche Begriff Schank- und Speisewirtschaft ist ein Sammelbegriff, der in der BauNVO nicht definiert ist. Im Zulässigkeitskatalog des Gewerbegebiets sind Schank- und Speisewirtschaften nicht ausdrücklich aufgeführt; sie sind dort jedoch als Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die Bezeichnung der Anlage ist für die rechtliche Qualifikation unerheblich. Zu den Schank- und Speisewirtschaften gehören also u.a. Gaststätten, Restaurants, Cafés, Schnell- und Stehimbisse.

Aber auch Schnellgaststätten, sogenannte fastfood-Einrichtungen, selbst drive-ins und drive-throughs (Schnellgaststätten mit Autoschalter) werden hierzu gerechnet, wenn also Speisen und Getränke nicht notwendig zum Verzehr an Ort und Stelle verkauft werden, sondern auch zum Verzehr im Auto oder an anderer Stelle mitgenommen werden können. Keine Schank- und Speisewirtschaften sind Betriebe, die zubereitete Speisen und Getränke ausschließlich ausfahren bzw. zur Abholung bereithalten, ohne dass ein Verzehr an Ort und Stelle vorgesehen ist, z.B. ein Pizza-Heimservice. Abgrenzungs- und Zuordnungsfragen im Verhältnis zu anderen Nutzungsbegriffen ergeben sich ansonsten besonders zu Beherbergungsbetrieben und Vergnügungsstätten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind städtebaurechtlich keine Schank- und Speisewirtschaften, da diese Nutzung unselbständiger Bestandteil einer Hauptnutzung ist (z.B. Frühstücks- und Speiseräume einer Beherbergungsbetriebs, Betriebskantinen, Läden, die während der ladenbetriebsüblichen Öffnungszeiten hauptsächlich Verkaufsgeschäfte tätigen und nur ein probeweiser Verzehr von Speisen und Getränken ermöglicht wird) und städtebaulich nicht in Erscheinung tritt.
Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Diskotheken und Bars, in denen auch Getränke und Speisen verabreicht werden, ist in der BauNVO abschließend geregelt. Solche Betriebe sind planungsrechtlich ausschließlich als Vergnügungsstätten zu behandeln und gemäß den nachfolgend getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet unzulässig.

- Betriebe zur Bearbeitung und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, die Erzeugnisse der Land- und Forstwirtschaft, des Gemüse-, Obst- und Gartenbaus sammeln, sowie durch deren Be- oder Verarbeitung Waren gewinnen.

  Diese Anlagen haben allgemeine funktionale Bedeutung zur land- und forstwirtschaftlichen Produktion und tragen den Bedürfnissen der Land- und Forstwirtschaft, den sich wandelnden Verhältnissen und zur Vermeidung von Standortschwierigkeiten in den ländlichen Gemeinden Rechnung. Sie entsprechen insofern auch der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes, besonders im ländlichen Raum. Dementsprechend sind die Anlagen auch nicht auf einen engen räumlich-sachlichen Funktionszusammenhang mit den im Umfeld vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben beschränkt. Vielmehr ist von einem weitergehenden Zusammenhang auszugehen, der sich vor allem aus dem Be- und Verarbeitungs- und Versorgungszusammenhang und der Wirtschaftlichkeit der Betriebe herleitet und der daher die Zulässigkeit solcher Anlagen auch dann begründet, wenn der Betrieb einen größeren Einzugsbereich hat.

- Werbeanlagen
  Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes i.S. des § 8 BauNVO sind Werbeanlagen nach der Art ihrer Nutzung in diesem Gebiet allgemein zulässig.
  Nach Rechtsauffassung des BVerwG sind Werbeanlagen unter den Begriff der Gewerbebetriebe aller Art i.S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zu subsumieren. Zwar ist bei einem engeren Verständnis eine Anlage der Außenwerbung kein Betrieb, sondern eine Anlage für

gewerbliche Zwecke, für die in den Nutzungskatalogen der Baugebietsvorschriften der BauNVO eine Regelung fehlt. Da die BauNVO aber mit dem Begriff des Betriebs nur in typisierender Weise eine Zusammenfassung gewerblicher Nutzungsweisen umschreibt, um diese Nutzung von anderen Nutzungsarten sinnvoll abgrenzen zu können, kann die Regelungslücke in der BauNVO bezüglich selbständiger Werbeanlagen geschlossen werden, in dem solche Anlagen bauplanungsrechtlich wie ein Gewerbebetrieb behandelt werden.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  mit Geschäften im Dienstleistungsbereich, wie Groß- und Zwischenhandel; mit allen Formen der Büronutzung, die nicht im Schwerpunkt eine Geschäftstätigkeit darstellen, wie von Wirtschaftsunternehmen, für Organisationen und Verbände, für freie Berufe und ähnlich arbeitende Gewerbetreibende für Werbeunternehmen, Agenturen und Dienstleistungsbetriebe im Allgemeinen; für alle Tätigkeiten des Verwaltens öffentlicher und privater Verwaltungen; in Verbindung mit § 13 BauNVO auch für freiberufliche Tätigkeiten, soweit sie am gewählten Standort des Gebiets zumutbar und gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
  Die von den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ausgehenden Emissionen unterliegen dem zulässigen Störgrad „nicht erheblich belästigend“. Einerseits sind von ihnen gegebenenfalls ausgehende Störungen, wie etwa der Zu- und Abgangsverkehr, von den anderen Nutzungen im Gewerbegebiet grundsätzlich hinzunehmen. Andererseits müssen auch diese Anlagen den von den Gewerbebetrieben ausgehenden Störungen, die „nicht erheblich belästigend“ sind, grundsätzlich hinnehmen. Die diesen Anlagen entsprechenden Bedürfnisse z.B. nach nicht unzumutbar gestörter Tätigkeit in den Büros, können nur im Einzelfall dazu führen, dass sie zur Unzulässigkeit einer anderen Nutzung führen, die nicht typisch ist für ein Gewerbegebiet.

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Lagerhäuser, Lagerplätze
    Bei Lagerhäusern und Lagerplätzen handelt es sich um bauliche Anlagen i.S. des Vorhabenbegriffs des § 29 Satz 1 BauGB. Lagerhäuser sind Gebäude, die vom Menschen aufgesucht und betreten werden können. Die ausdrückliche Regelung der Lagerhäuser und Lagerplätze bedeutet, dass sie in Gewerbegebieten vorgesehen sind und somit deren Gebietscharakter mitprägen. Dies hat wegen der von ihnen beanspruchten Fläche und mit den von ihnen ausgehenden Störungen Bedeutung. Zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige oder unselbständige Anlagen, d. h. Bestandteil eines Gewerbebetriebs oder einer Anlage sein. Zulässig sind sie auch, wenn sie mit einer weiteren gewerblichen Nutzung (Handel mit den gelagerten Gütern, Speditionsbetrieb im Zusammenhang mit gelagerten Gütern) verbunden sind, die Lagertätigkeit jedoch im Vordergrund steht. Zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze z.B. als Umschlagplätze von Spediteuren für Baumaterialien und für andere Materialien bzw. Güter, für Heizmaterial und Stellflächen für Kraftfahrzeuge für die verschiedensten anderen Zwecke, z.B. einer Gebrauchtwagenhandlung oder Betriebsplätze eines gewerblichen Fuhrbetriebs.

In den Lagerhäusern und auf den Lagerplätzen dürfen Güter unterschiedlicher Art gelagert werden, wie sie im Wirtschaftskreislauf anfallen und zum Weiterverkauf gelagert oder zum Zwecke der Verarbeitung oder zum Verbrauch zwischengelagert werden. Diese Güter können unterschiedlichster Art und Herkunft, also z.B. Produktionserzeugnisse, Baustoffe, Speditionswaren, Altwaren und Schrott, land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse sein. Eine Lagerung von Abfällen, z.B. i.S. des Abfallrechts, ist nicht zulässig, auch nicht das zeitweilige Abstellen von Maschinen und Geräten eines Gewerbebetriebs. Zulässig sind selbständige Lagerhäuser und Lagerplätzen auch, wenn zu ihnen funktionell zugeordnete andere Anlagen und Einrichtungen gehören, mit denen zusammen sie den Gewerbebetrieb bilden, wobei eine gewerbliche Nutzung nicht zwingend erforderlich ist, es kann sich z.B. auch um Einrichtungen der öffentlichen Hand handeln (Lagerplatz einer kommunalen Bauverwaltung oder Baubetriebshof eines Landesbetriebes).
Zulässig sind Lagerplätze (Flächen im Freien) als selbständige Anlagen oder Einrichtungen, wenn der Hauptzweck die Nutzung des Grundstücks für die Lagerung von Gegenständen ist, mit und in den Anlagen der Gewerbebetrieb betrieben wird. Zu dem Gewerbebetrieb dürfen auch noch weitere Anlagen und Flächen gehören, die nicht Lagerzwecken dienen.
Zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze als unselbständige Anlagen und Einrichtungen, wenn sie Bestandteil oder Zubehör einer zulässigen Hauptanlage sind, z.B. eines Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebs, aber auch eines öffentlichen Betriebs.
Ob die beim Vorhaben eines Lagerplatzes die mit den entsprechenden Anlagen verbundenen Staubemissionen die lufthygienischen Grenzwerte für das Gewerbegebiet und die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einhält, obliegt der einzelfallbezogenen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

- öffentliche Betriebe

  Allgemein zulässig sind auch öffentliche Betriebe. Dies sind Betriebe, mit denen öffentliche Aufgaben erfüllt werden, insbesondere Betriebe für Gemeindebedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsaufgaben.
  Für die ausdrückliche Regelung zu öffentlichen Betrieben in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO besteht deshalb ein Bedürfnis, weil es sich nicht um Betriebe der gewerblichen Wirtschaft, also „Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO handelt oder handeln muss. Dass § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aber eben nicht nur gewerbliche Anlagen oder Einrichtungen erfassen will, ergibt sich aus der dort verankerten allgemeinen Zulässigkeit öffentlicher Betriebe im Gewerbegebiet. Der zulässige Störgrad öffentlicher Betriebe ist identisch mit dem für Gewerbebetriebe i.S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Einrichtungen für Büro- und Verwaltungszwecke sind im Zusammenhang mit den Anlagen für öffentliche Betriebe nach Nr. 1 zulässig, soweit sie Zubehör oder Bestandteil dieser Betriebe sind, d. h. die büromäßige Betätigung muss hinter den anderen Arbeitsformen nicht nur unwesentlich zurücktreten. Hierzu können auch – selbständige – Büro- und Verwaltungsgebäude auf den Flächen für die Betriebsanlagen gehören.

Unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf selbständigen Baugrundstücken für die in Nr. 1 bezeichneten Zwecke. Eine solche Nutzung erfolgt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bereits durch den Betrieb der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH des Abwasserzweckverbandes Lungwitztal-Steegenwiesen, der mit der dort befindlichen zentralen Kläranlage das Abwasser und die Fäkalien von ca. 120.000 Einwohnern in 18 Städten und Gemeinden der Landkreise Zwickau und Erzgebirgskreis behandelt. Diese nutzungstechnische Vorprägung, der damit verbundene Verkehr mit Nutzfahrzeugen und der ohnehin schon vorhandene Publikumsverkehr über die Straße an der Muldenaue, lassen die Festsetzung zur Zulässigkeit öffentlicher Betriebe auch im Plangebiet als geboten erscheinen. Nutzungsbeschränkungen als Schutzfunktion für die Allgemeinheit sind nicht erforderlich, da planerisch kein Gefährdungspotential zu erkennen ist und keine städtebaulichen Konflikte zu erkennen sind.

- Tankstellen

  Nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen allgemein zulässig. Sie sind zulässig als Verkaufsstellen für Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge; auch verbunden mit Wartungs- und Pflegearbeiten; auch verbunden mit kleineren Reparaturarbeiten an den Kraftfahrzeugen; auch verbunden mit dem Verkauf bestimmter Waren; auch als Großtankstelle, sofern sie nicht erheblich belästigend ist.

  Tankstellen sind nicht den Gewerbebetrieben i.S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zuzuordnen. Der Begriff „Tankstelle“ ist ein bauplanungsrechtlicher Begriff, der innerhalb der BauNVO als eigenständiger Nutzungsbegriff verwendet wird, d. h. die Zulässigkeit ist abschließend geregelt. Entsprechend den allgemein geltenden Grundsätzen für Betriebe in Gewerbegebieten, dürfen auch Tankstellen nicht erheblich belästigend. Dieser zulässige Störgrad kann erfahrungsgemäß im Gewerbegebiet von Tankstellen eingehalten werden. In diesem Rahmen sind Tankstellen auch als Großtankstellen in Gewerbegebieten zulässig. Da allgemein im Plangebiet Gewerbebetriebe aller Art und kleinere Einzelhandelsbetriebe zugelassen sind, sind auch Tankstellen, die in Verbindung mit anderen Nutzungen betrieben werden, d.h. überwiegenden Teils als Tankstelle, teils als Einzelhandelsbetrieb und teils als Gewerbebetrieb, bauplanungsrechtlich zulässig. Ein sog. Autohof und eine Tank- und Rastanlage mit gemischter Struktur (Tankstellenbetrieb mit Stellplatzanlagen, Schank- und Speisewirtschaft mit Einkaufsbereich und ggf. Beherbergungsbetrieb), die sich auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO stützen, wäre im Einzelfall nur zulässig, wenn die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrslärms ausreichend ermittelt werden, insbesondere im Hinblick auf den Verkehrsknotenpunkt über den das Plangebiet an die Bundesautobahn BAB 4 bzw. an die Bundesstraße B 175 angebunden werden soll und die ermittelten Daten, eine Beurteilung der Frage, ob die Einhaltung der in der Verkehrslärmschutzverordnung verbindlich vorgegebenen Grenzwerte für die Umgebungsbebauung zu erwarten sei oder mit welchen Schutzmaßnahmen gegebenenfalls einer Überschreitung begegnet werden muss und kann.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

  Die betriebsbezogenen Wohnungen werden als Ausnahmen im Rahmen einer verwaltungsrechtlichen Ermessensentscheidung genehmigt, auch im Verhältnis zu den benachbarten Betrieben. Sind nämlich betriebsbezogene Wohnungen am gewählten Standort nicht vertretbar, weil zum Beispiel nicht auszuschließen ist, dass die Wohnnutzung künftig eine der Planausweisung entsprechende Nutzung benachbarter Grundstücke erschweren würde, dann ist im Gewerbegebiet Wohnraum für Aufsichtspersonal und sonstige Betriebsangehörige unzulässig.

  Diese Regelung ist notwendig, um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Errichtung von betriebsbezogenen Wohnungen auf dem Betriebsgelände zu geben. Dem § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit seiner ausnahmsweisen Zulassung einer eingeschränkten Wohnnutzung liegt die Überlegung zu Grunde, im Einzelfall einem typischerweise gebietsspezifischen Bedarf an das Wohnen in der Art von betriebsbezogenen Wohnungen zu entsprechen. Da für diese Regelung vom Grundsatz der BauNVO abgewichen wird, die Wohnnutzung nur in Baugebieten vorzusehen, in denen sie immissionsverträglich ausgeübt werden kann, stellt man an die Beziehung von betriebsbezogenen Wohnungen zum Betrieb hohe Anforderungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Gewerbegebiet entsprechend seinem Gebietscharakter und dem zulässigem Störgrad das allgemeine Wohnen nicht vorgesehen ist. Insoweit ist es auch nicht städtebaulich gewollt, im Rahmen der Festsetzung eines Gewerbegebiets das allgemeine Wohnen vorzusehen, weil es dem Gebietscharakter und dem Schutz des Wohnens vor störenden Betrieben widerspräche. Das allgemeine Wohnen im Gewerbegebiet festzusetzen wird deshalb planungsrechtlich auch nicht ermöglicht, da es gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO an Festsetzungsmöglichkeiten fehlt. Die betriebsbezogenen Wohnungen stellen dabei einen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbegriff dar. Um der Gefahr des Missbrauchs in Gewerbegebieten zu begegnen, fordert § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und dass zwischen betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen ein funktionaler Zusammenhang besteht, d. h. die Zweckbestimmung dieser Wohnungen muss entsprechend ausgerichtet sein. Zudem muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen. Es reicht nicht aus, wenn der Inhaber der betriebsbezogenen Wohnung lediglich grundstücksbezogene Hilfstätigkeiten wie das Reinigen und Schneeräumen, Mithilfe im Betrieb, oder das Be- und Entladen von Material, verrichtet. Es ist jedoch nicht zu verlangen, dass die Wohnung aus betrieblichen Gründen unabdingbar ist. Es genügt, dass sie aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist, z.B. wenn Aufsichts- und Betriebspersonal wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein muss. Entscheidend ist, dass die Errichtung der Wohnung nicht aus betriebsfremden Gründen erfolgt. Die Verpflichtung, ein Grundstück mit Betriebswohnungen nur für betriebliche Zwecke zu nutzen, ergibt sich aus der Baugenehmigung.

Unzulässige Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke
  Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Standort werden die ansonsten nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen.
  Das Plangebiet soll vorrangig dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorbehalten sein. Zu beachten ist dabei, dass sich § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf *selbständige* Sportanlagen bezieht. Diese sind von den *nicht selbständigen* Sportanlagen, insbesondere von den nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu beurteilenden Nebenanlagen auf den Baugrundstücken, etwa im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben, zu unterscheiden. Das Gleiche gilt für solche Sportanlagen, die als Zubehör oder unselbständiger Bestandteil der allgemein zulässigen Anlagen einzuordnen sind, etwa von bestimmten Gewerbebetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen.
  Zu berücksichtigen ist, dass unter dem bauplanungsrechtlichen Nutzungsbegriff Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke alle Anlagen erfasst sind, unabhängig davon, ob sie als Gewerbebetriebe oder als öffentliche oder gemeinnützige Einrichtungen betrieben werden. Die betreffenden Nutzungen sind mit der allgemeinen Zweckbestimmung des geplanten Gewerbegebiets nicht vereinbar. Es fehlt ihnen an einer funktionalen Ausrichtung auf den Zweck dieses Plangebiets. Vorhaben dieser Art sind geeignet, im Plangebiet erhebliches bodenrechtliches Störpotenzial zu entfalten, das sich mit der Zweckbestimmung des Plangebiets nicht verträgt. Dabei kommt es nicht erst darauf an, ob sich aus der konkreten Eigenart des Baugebiets unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorts und der Ausgestaltung des Vorhabens ein Widerspruch i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ergibt. Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist planungsrechtlich auch insofern unbedenklich, da sie die BauNVO ohnehin nur unter die Ausnahmen stellt und diese Anlagen als eigene Nutzungskategorien in erster Linie und in der Mehrzahl anderen Baugebieten und dort allgemein zulässigen Anlagen zuordnet.

- Vergnügungsstätten
  Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen.
  Erfasst sind dabei Vergnügungsstätten alle Arten und Größen. Dazu gehören sowohl die sog. kerngebietstypischen wie die nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten, da § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auf diese Unterscheidungen nicht abstellt. Die Vorschrift erfasst beide Arten von Vergnügungsstätten. Insoweit hat das Gewerbegebiet hat mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von auch kerngebietstypischen Vergnügungsstätten eine Auffangfunktion.

Diese Regelung trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Gewerbegebiete sehr unterschiedlich strukturiert und daher im Einzelfall auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten in ihnen unbedenklich sein können. Da aber andererseits eine Vergnügungsstätte der Zweckbestimmung bzw. der konkreten Eigenart eines Gewerbegebiets widersprechen und den zulässigen Störgrad nicht einhalten kann, bestimmt § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nur die ausnahmsweise Zulässigkeit. Dabei hat auch Bedeutung, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf die Umgebung auswirken können. Wie schon mehrfach erklärt, soll das Plangebiet vorrangig dem produzierenden und artverwandtem Gewerbe vorbehalten sein. Zur Sicherung dieses geplanten Gebietscharakters und zur Vermeidung von Konflikten mit der umgebenden schutzwürdigen Bebauung, werden deshalb Vergnügungsstätten nicht zugelassen, auch nicht ausnahmsweise.

Vorhandene Nutzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen durch den Speditionsbetrieb und die Betonmischanlage stehen in Anbetracht des vorstehend charakterisierten Nutzungsspektrums, den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Damit sind sie bauplanungsrechtlich zulässig, in ihrem Bestand gesichert und haben Möglichkeiten der Weiterentwicklung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ist entsprechend der höchstzulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Damit wird zum einen die bauliche Dichte für eine gewerbliche Nutzung ermöglicht und zum anderen die Ausdehnung baulicher Anlagen begrenzt. Die Grundflächenzahl beinhaltet zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO. Somit sind in jedem Fall mindestens 20 % der Grundstücksfläche freizuhalten. Mit der Festsetzung wird daher dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dem Nutzungszweck entsprechend Rechnung getragen. Nachhaltig negative Auswirkungen auf die Umwelt werden weitestgehend vermieden.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Als Höchstmaße werden festgesetzt

a)	für die Höhe von Gebäuden, einschließlich ihrer Werbeanlagen	12,0 m
b)	für die Höhe von gebäudeabhängigen technischen Anlagen	15,0 m
c)	für die Höhe des Werbepylons	25,0 m

Begründung:
Mit einer Gebäudehöhe von 12,0 m ist eine ausreichende Ausnutzung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung gewährleistet. Die Festsetzung nimmt auf die Belange der Umgebung Rücksicht und stellt eine zweckentsprechende, gegliederte städtebauliche Ordnung sicher.

Unter Beachtung des Abstands der geplanten gewerblichen Bebauung zur vorhandenen im Plangebiet und dessen Umfeld, zu den umgebenden Wohnhäusern und zum öffentlichen Straßenraum kann die Höhe von 12,0 m auch im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse als angemessen betrachtet werden.

Die Höhe von 15,0 m für technische Anlagen soll sicherstellen, dass die für Gewerbebetriebe typischen Anlagen zur Beheizung, Lüftung, Kühlung, Klimatisierung, Staubabsaugung und ähnliches auf den Dachebenen montiert werden können oder die Gebäude überragen dürfen. Außerdem soll die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf und an den Gebäuden ermöglicht werden.

Die Festsetzung zur Höhe der Werbeanlagen mit höchstens 12,0 m soll diese auf das Höchstmaß der Gebäude beschränken.

Dafür soll ein bis zu 25,0 m hoher Werbepylon das Gewerbegebiet insgesamt bewerben können. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass das Gebiet bereits seit fast 30 Jahren durch große beleuchtete Werbeanlagen beworben wird. Andererseits müssen erhebliche städtebauliche und verkehrstechnische Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Da der Abstand des Werbepylons zur Autobahn und zur Bundesstraße ca. 150 m und zur Wohnbebauung der Ortschaft über 350 m beträgt, ist nicht von einer erdrückenden oder einer optisch bedrängenden Wirkung für die Umgebung auszugehen.

Ob von einzelnen Werbeanlagen tatsächlich unzumutbare Beeinträchtigungen für benachbarte Bebauungen ausgehen, kann im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage § 15 BauNVO durch Beurteilung der Lichtimmissionen hinsichtlich eines Immissionsrichtwertes für die Messeinheit des Lichts (lux) und der Farbe des Lichts beurteilt werden. Ein Anspruch, von Lichteinwirkungen durch Werbeanlagen eines Gewerbebetriebes auf angrenzenden Grundstücken generell verschont zu bleiben, besteht aber nicht.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Die Länge der Gebäude darf dabei auch mehr als 50 m betragen.

Begründung:
Die Festsetzung dient einer dichten Bebauung und intensiver Nutzung des Plangebietes. Es sollen auch große Baukörper möglich sein, um ideale Bedingungen für Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Auf diese Weise wird den Anforderungen an eine gewerbliche Nutzung Rechnung getragen. Um eine weitest gehende Flexibilität der Gebäudestrukturen zu ermöglichen, soll mit der abweichenden Bauweise eine Bebauung sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand und eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Begründung:
Mit der Festsetzung von drei Baufeldern durch Baugrenzen wird die maximal mögliche überbaubare Fläche räumlich definiert. Die Abgrenzungen der Baufelder sind so gewählt, dass die erforderlichen Abstände zu den Plangebietsgrenzen und den Verkehrsflächen eingehalten werden. Gleichzeitig wird damit in diesen Bereichen die Freihaltung von Grünflächen gesichert. Da hinter den Baugrenzen zurückgeblieben werden darf, bleiben für die Einordnung der einzelnen Gebäude innerhalb der Baufelder große Gestaltungsmöglichkeiten.

Für vorhandene, genutzte Gebäude besteht bei einer Lage außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Bestandsschutz.

Auch ohne Festsetzungen kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gleiches gilt für Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO; diese sind auch ohne Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerdem wurden die Baugrenzen an den von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen ausgerichtet. Dies sind die Bereiche, in denen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Konkret bedeutet dies den Abstandsbereich von 20 Metern bei der Bundesstraße B 175 an der Ortsdurchfahrt Weidensdorf und von 40 Metern an der Bundesautobahn BAB 4, jeweils gemessen vom äußeren Rand der jeweiligen befestigten Fahrbahn.

Geplant ist jedoch die Nutzung der Bauverbotszone an der BAB 4 für ebenerdige Stellplätze, die in funktionaler Beziehung mit den im Gewerbegebiet angesiedelten Betrieben stehen. Deshalb werden Baufelder mit Flächen für private Stellplätze und ihre Zufahrten zeichnerisch festgesetzt.

6.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Bäume (Bergahorn, Kugelahorn, Kugelakazie, Winterlinde) und Sträucher (Kriechender Spindelstrauch, Immergrüner Spindelstrauch, Fingerstrauch, Immergrüne Zwergmispel, Gemeiner Efeu, Bodendeckerrose)

Im Bereich der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche L1 sind nur Sträucher zulässig.

Die mit Pflanzerhaltungsgebot belegten Flächen für Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

Begründung:
Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Eingrünung des Gebiets nach außen sowie der inneren Durchgrünung. Gleichzeitig wirken sich die Maßnahmen positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus und tragen damit den Erfordernissen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung Rechnung.

Für die Pflanzungen von Gehölzen im Plangebiet soll hauptsächlich auf gebietsheimische Gehölzarten zurückgegriffen werden. Daneben sollen aber aus gestalterischen und Nutzungsgründen auch in begrenztem Umfang innerhalb des Plangebietes nichtheimische bodendeckende Arten Verwendung finden. In den Festsetzungen werden die jeweils vorgesehenen Gehölzarten benannt.

6.6 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Erschließung angrenzender Grundstücke. Auf diesen Flächen sind Gebäude und bauliche Anlagen unzulässig; eine Befestigung für Straßenverkehrsflächen ist zulässig.

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Oberflächenwasserentsorgung zu belastende Fläche (unterirdisch verlegter Oberflächenwasserkanal, Nennweite 1 000 mm)

Begründung:
Der Bebauungsplan setzt textlich und zeichnerisch ein Leitungsrecht fest, da sich innerhalb seines Geltungsbereiches Leitungstrassen für die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwässern befinden. Mit den Festsetzungen werden planungsrechtlich Leitungsrechte für diese Kanäle gesichert. Zweckmäßigerweise können die Flächen jedoch zur Nutzung für Kraftfahrzeuge oder temporäre Lagerzwecke befestigt werden.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 SächsBO)

Anlagen der Außenwerbung (§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Dabei ist pro Grundstück eine Werbeanlage von höchstens 15 m^2 Fläche zulässig.

Am Werbepylon ist eine dreiseitige Werbeanlage mit einer Seitengröße von jeweils max. 50 m^2 zulässig.

Fluoreszierende Farben, grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklamen, zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sowie Projektionen sind nicht zulässig.

In den Bauverbotszonen der BAB 4 und der B 175 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet ist Fremdwerbung unzulässig.

Begründung:

Gemäß § 10 Abs. 2 SächsBO dürfen Werbeanlagen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Auf Basis dieser Ermächtigungsgrundlage wurden die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen für das Plangebiet getroffen.

Einer restriktiven Beschränkung der Werbeanlagen nach ihrer Größe und Anzahl auf 15 m^2 pro Grundstück, steht die Möglichkeit der Errichtung eines zentralen Werbepylons mit erheblicher Fernwirkung gegenüber. Damit kann der Interessensausgleich zwischen den städtebaulichen Bedürfnissen der Gemeinde, den verkehrstechnischen Belangen, die sich aus der Lage des Plangebiets ergeben und den Erfordernissen einer ausreichenden öffentlichen Präsentation der Unternehmen als hergestellt gelten.

7. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet stellt ein verkehrstechnisch erschlossenes Baugrundstück dar.
Die Anbindung des Gewerbegebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Verkehrsknotenpunkt Bundesstraße B 175 (Waldenburger Straße) / Staatsstraße S 251 Hauptstraße / Erschließungsstraße (An der Muldenaue). Aufgrund seiner jetzt schon bestehenden Überlastung und der hinzutretenden ungünstigen Geometrie, beabsichtigt das zuständige Landesamt für Straßenbau und Verkehr, den Verkehrsknotenpunkt einer Überplanung und einer baulichen Ertüchtigung zu unterziehen. In diesem Zusammenhang wird der Bedarf des geplanten Gewerbegebietes berücksichtigt und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes entsprechend hergestellt.

Die innere Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von der Straße „An der Muldenaue“, die verbreitert wird, über eine öffentliche kommunale Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit in Form eines Kreisverkehrs. Von dort werden die einzelnen Grundstücke durch die jeweiligen Nutzer selbst auf privatrechtlich erschlossen.

Die parallel zur B 175 verlaufende private Zufahrt zum Betriebsgelände der Spedition soll zurückgebaut, in jedem Falle aber nicht wieder an die auszubauende Straße „An der Muldenaue“ im Bereich des Knotenpunktes B 175 / S 251 Hauptstraße / An der Muldenaue angebunden werden. Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über die Straße „An der Muldenaue“, die Einmündung „An der Muldenaue / Erschließungsstraße und demzufolge über die Erschließungsstraße.

Für die Erschließungsstraßen des Gebietes ist aufgrund des zu erwartenden Verkehrs eine Fahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen. Hinzu kommen einseitig ein 2,50 m breiter Längsparkstreifen mit Baumstandorten, der auch für das Abstellen von LKW geeignet ist sowie ein Gehweg mit 1,50 m Breite. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist ein 0,50 m breiter Schrammbord vorgesehen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Leitungen für Trinkwasser und Schmutzwasser, Elektroenergie und Fernmeldetechnik, die in der Straße ,,An der Muldenaue" liegen. Die Erschließung mit Erdgas ist nicht geplant.

Das Schmutzwasser wird in den Sammler in der Straße „An der Muldenaue" eingeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Kapazität ausreichend ist.

Oberflächenwasser, das durch den hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes nicht versickern kann, wird aus dem Plangebiet durch einen Kanal direkt in die Zwickauer Mulde geführt. Dabei müssen die Bundesautobahn A4 und der Deich der Zwickauer Mulde gequert werden.

Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserentsorgung wird durch die Stoll Bauplanung GmbH, Glauchau eine entsprechende Fachplanung erarbeitet, die von der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zwickau geprüft und genehmigt werden muss. (siehe Anlage zur Begründung).

Im Zuge des Planverfahrens müssen die Genehmigungen für die Querung der Bundesautobahn A4 beim Landesamt für Straßenbau und Verkehr und des Deiches der Zwickauer Mulde bei der Landestalsperrenverwaltung Sachsen eingeholt werden.

Die Versorgung der Anlieger mit Trinkwasser erfolgt über die in der Straße „An der Muldenaue" verlaufende Leitung.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen der Netzregion Südsachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom GmbH (MITNETZ Strom). Die Netzstation im Westen des Plangebiets am Fuß der Böschung zur B 175 gegenüber der Abzweigung zur Autobahnauffahrt. Aufgrund ihrer ungünstigen Lage im Gebiet und der damit eingeschränkten Zugänglichkeit, bestehen Planungen, sie an einen neuen Standort ca. 80 m nördlich der bestehenden Station im Verlauf der bestehenden Leitungstrassen zu verlegen.

7.3 Telekommunikation

Der Anschluss des Gebietes besteht über die vorhandenen Leitungen aus den anliegenden Netzen und kann nach Bedarf erweitert werden.

7.4 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist an der Erschließungsstraße An der Muldenaue vorhanden. Eine Erweiterung dieser Beleuchtung ist nicht geplant.

8. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT, FLÄCHENBILANZ

Die Grundstücke des Gebietes befinden sich gegenwärtig überwiegend im Eigentum der Medicke Metallbau GmbH Glauchau.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sollen einzelne Teilflächen zum Zwecke der geplanten Bebauung veräußert werden.

Die durch die Teilung entstehende Anliegerstraße und die Gehwege gehen in das Eigentum der Gemeinde über und werden öffentlich gewidmet.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, einschließlich der dafür erforderlichen Planungsleistungen werden von der Gemeinde Remse getragen.

Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche (m²)**	**Anteil am Gesamtgebiet (%)**
Gewerbegebiet	**40 196**	**78**
bebaubare Grundstücksfläche	32 157	62
nicht bebaubare Grundstücksfläche	8 039	16
öffentliche Verkehrsfläche / Gehwege	**3 580**	**7**
Grünflächen	**7 923**	**15**
Summe	**51 699**	**100**

ANLAGE

NACHWEIS DER OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG

Technische Umsetzung der Oberflächen-Entwässerung

Die Entwässerung des Oberflächenwassers, sowohl das Oberflächenwasser der Fahrbahn als auch der Gebäude, erfolgt über Zuleitungen zu einem Hauptkanal, der am südlichen Rand des Gesamtbaufeldes in ein Schieberbauwerk mit Doppelkammer und im weiteren Verlauf in die Zwickauer Mulde mündet. Die Dimensionierung ab Schieberbauwerk erfolgt in DN1000. Dabei wird mittels grabenlosen Vortrieb die Bundesautobahn A4 gequert, alle weiteren Kanäle werden in offener Bauweise verlegt. Bei der Querung des Deiches der Zwickauer Mulde ist zu beachten, dass der dieser durch eine Spundwand abgedichtet ist. Das Merkblatt DWA-M 507 „Deiche an Fließgewässern“ wird beachtet. Die Entwässerung erfolgt im Freispiegelabfluss.

In dem druckdichten Schieberbauwerk wird im Hochwasserfall der Zwickauer Mulde die Freispiegelleitung durch einen Schieber geschlossen und das Wasser über mobile Pumpen der Freiwilligen Feuerwehr Remse bzw. des Technischen Hilfswerkes von der Zulaufkammer zur Ablaufkammer gepumpt. Über die statischen Druckverhältnisse wird das Wasser in die Mulde „gedrückt“.

Genehmigungsverfahren

Für die Querung der Bundesautobahn ist das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Genehmigungsbehörde.

Für die Querung des Deiches der Zwickauer Mulde ist die Landestalsperrenverwaltung Sachsen zuständig und demzufolge auch Genehmigungsbehörde.

Die Einleitung in die Zwickauer Mulde einschließlich des Auslaufbauwerkes ist durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Zwickau genehmigen zu lassen.

Im Zuge der Genehmigungsplanung werden die entsprechenden Genehmigungen bei den o.g. Institutionen beantragt.

Einleitung in die Zwickauer Mulde

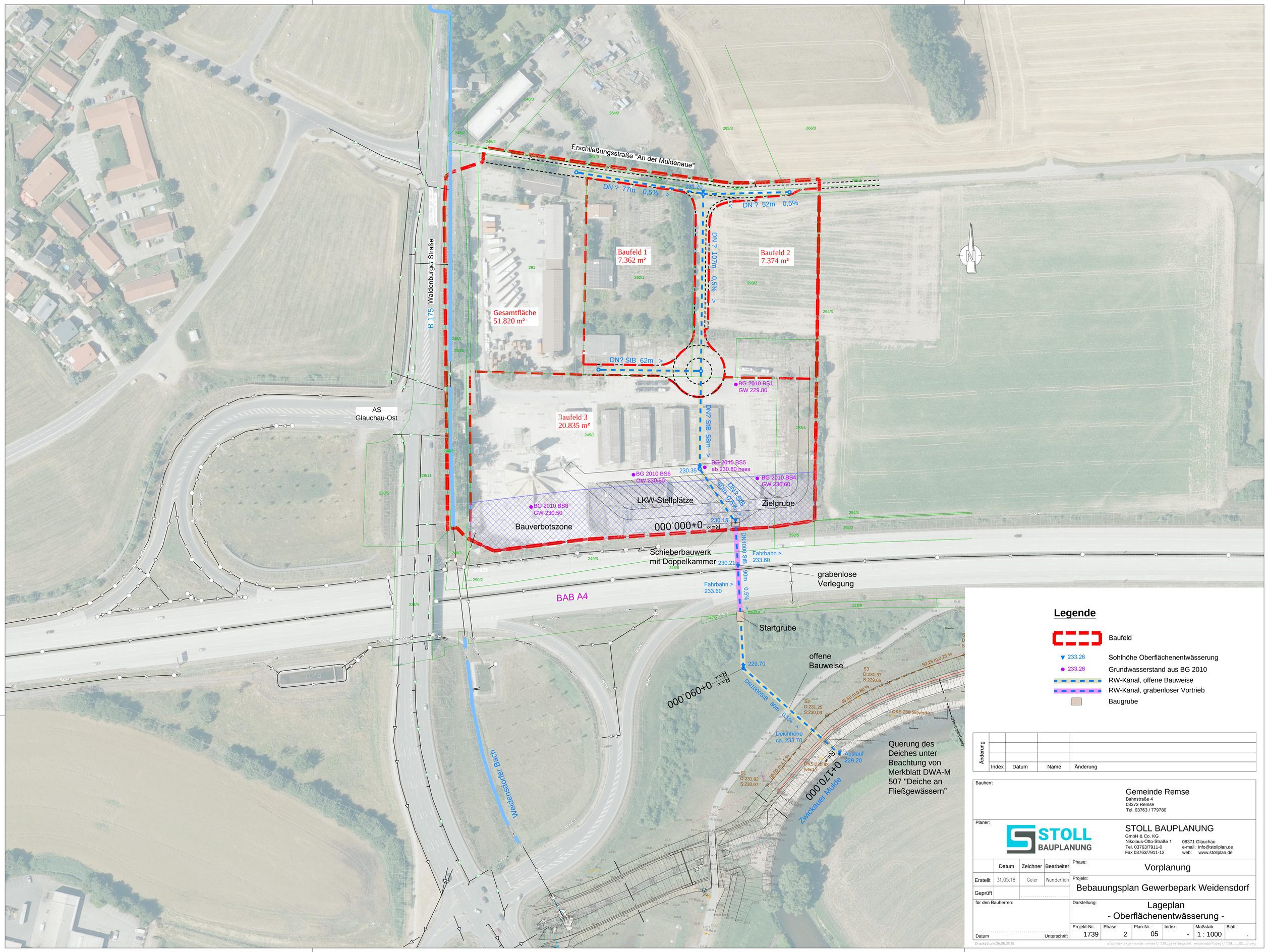
Nach dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Tabelle 3: Zulässige Regenabflussspenden von undurchlässigen Flächen, hat die Zwickauer Mulde als Typ des Vorflutgewässers „Flüsse“ mit einer mittleren Wasserspiegelbreite bei MQ von mehr als 5 m keine Begrenzung der Regenabflussspende q_R. Somit kann sämtlich anfallendes Oberflächenwasser ohne Rückhaltung eingeleitet werden.

Bezüglich Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung werden Überprüfungen und Festlegungen gemäß Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ erforderlich. Neben der Bewertung des Gewässers sind dabei auch die Einflüsse aus der Luft und Belastung aus der Fläche zu bewerten. Der Nachweis dazu erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung.

STOLL BAUPLANUNG GmbH & Co.KG
Nikolaus-Otto-Straße 1
08371 Glauchau

Telefon: 03763 – 79 11-0
Telefax: 03763 – 79 11-12

www.stollplan.de
info@stollplan.de



Legende

- Baufeld
- 233.26 Sohlhöhe Oberflächenentwässerung
- 233.26 Grundwasserstand aus BG 2010
- RW-Kanal, offene Bauweise
- RW-Kanal, grabenloser Vortrieb
- Baugrube

Änderung	Index	Datum	Name	Änderung

Bauherr:

Gemeinde Remse
Bahnstraße 4
08373 Remse
Tel. 03763 / 779780

Planer:

STOLL BAUPLANUNG
GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 1
Tel. 03763/7911-0
Fax 03763/7911-12
08371 Glauchau
e-mail: info@stollplan.de
web: www.stollplan.de

	Datum	Zeichner	Bearbeiter
Erstellt	31.05.18	Geier	Wunderlich
Geprüft			

für den Bauherren:

Datum Unterschrift

Phase: Vorplanung

Projekt: Bebauungsplan Gewerbepark Weidensdorf

Darstellung: Lageplan - Oberflächenentwässerung -

Projekt-Nr.:	Phase:	Plan-Nr.:	Index:	Maßstab:	Blatt:
1739	2	05	-	1 : 1000	.

Druckdatum:06.06.2018

s:\projekte\gemeinde remse\1739_gewerbegebiet weidensdorf\dwg\1739_u_05_lp.dwg

Achse:
Achse Oberflächen-Entwässerung

Höhenplan:
Höhenplan Oberflächen-Entwässerung
Station:
0+000.00 - 0+170.00

Station (m)	OK Gelände (mNHN)	Rohrsohle (mNHN)
0-005.00		230.08
0+000.00	231.85	230.05
0+003.62	231.85	230.03
0+007.20	231.85	230.01
0+010.92	233.25	230.00
0+013.06	233.55	229.99
0+015.79	233.62	229.98
0+027.19	233.90	229.92
0+031.50	233.95	229.90
0+042.84	233.66	229.84
0+048.27	233.49	229.81
0+050.01	233.32	229.80
0+054.18	231.28	229.78
0+056.08	231.21	229.77
0+060.00	231.34	229.75
0+062.26	231.40	229.74
0+083.61	231.37	229.63
0+090.00	231.35	229.60
0+126.97	231.70	229.42
0+130.47	231.81	229.41
0+131.62	231.46	229.39
0+151.96	231.34	229.29
0+156.66	233.70	229.27
0+157.96	233.70	229.26
0+162.85	231.43	229.24
0+168.05	231.40	229.21
0+170.00	229.20	229.20
0+171.20	229.08	

Änderung	Index	Datum	Name	Änderung

Bauherr:
Gemeinde Remse
Bahnstraße 4
08373 Remse
Tel. 03763 / 779780

Planer:
STOLL BAUPLANUNG
STOLL BAUPLANUNG
GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 1 — 08371 Glauchau
Tel. 03763/7911-0 — e-mail: info@stollplan.de
Fax 03763/7911-12 — web: www.stollplan.de

	Datum	Zeichner	Bearbeiter
Erstellt	01.06.18	Geier	Wunderlich
Geprüft			

für den Bauherren:
Datum — Unterschrift

Phase: Vorplanung
Projekt: Bebauungsplan Gewerbepark Weidensdorf
Darstellung: Längsschnitt Ableitung in Zwickauer Mulde

Projekt-Nr.:	Phase:	Plan-Nr.:	Index:	Maßstab:	Blatt:
1739	2	06	-	1 : 250	-