

**Ortsübliche Bekanntmachung der Großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl.  
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
über die Beteiligung der Öffentlichkeit  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und  
Erschließungsplan „Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz/Vogtl.“**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29. Mai 2024 den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz/Vogtl.“ bestehend aus Planzeichnung und Text sowie Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 6. Mai 2024 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 274/4, Teil von 274/3, Teil von 274/10, Teil von 274/14 und Teil von 273 jeweils der Gemarkung Voigtsberg und wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Norden durch die Staatsstraße S 311 „Theumaer Straße“
- Im Nordosten durch das bestehende Betriebsgelände Werk II des Vorhabenträgers
- Im Osten und Süden durch Freilandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden bzw. einzelne kleinräumige Waldflächen
- Im Westen durch kleingärtnerisch genutzte Flächen und Gewerbeflächen

Planungsziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zur Betriebserweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes des Vorhabenträgers durch Errichtung einer neuen Werkhalle für Produktion, Montage und Logistik. Dies entspricht auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) mit Umweltbericht (§ 2a BauGB) durchgeführt.

Auf Grundlage des erstellten Planentwurfes mit Stand vom 20. Februar 2024 erfolgte die **frühzeitige Unterrichtung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 8. April 2024 bis 29. April 2024 statt.

Die Große Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. möchte hiermit die Öffentlichkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Zu diesem Zweck wird der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Meiser Vogtland OHG Werk VI in Oelsnitz/Vogtl.“ bestehend aus Planzeichnung und Text sowie Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 6. Mai 2024 sowie die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

**10. März 2025 – 14. April 2025**

im Internet unter [www.oelsnitz.de](http://www.oelsnitz.de) Bürgerbeteiligungsportal, <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/oelsnitz-vogtl/startseite> und auf dem Zentralen Landesportal des Freistaates Sachsen unter [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de) veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt die Auslegung der Entwurfsunterlagen in herkömmlicher analoger Form in der Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl., Markt 1, 08606 Oelsnitz/Vogtl., Stadtbauamt, Zimmer 2.05 während der Dienststunden

Montag	09:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr
Freitag	09:00 – 12:00 Uhr

Hiermit wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben. Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB in der Begründung enthalten. Der Umweltbericht beschreibt und beurteilt die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Schutzgütern und Flächeninanspruchnahmen und ermittelt exakt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten, die auftretenden Beeinträchtigungen auszugleichen. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Weiterer Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
<b>Mensch / Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negative Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung sowie Konflikte und Beeinträchtigungen der bestehenden umliegenden Bebauungen, Nutzungen und Funktionen sind nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung den umliegenden gewerblichen und industriellen Nutzungen und den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht. Es erfolgen keine anderweitigen Nutzungen als in der unmittelbaren Umgebung.</li> <li>• Bei Umsetzung der Planung sind baubedingt zeitweise Immissionen durch Staub, Lärm zu erwarten.</li> </ul> <p><b>Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis, Immissionsschutz vom 24.04.2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Schallschutzgutachten) verlangt. Das Vorhaben nähert sich bestehender Wohnbebauung (Theumaer Straße 2 a) an und um mögliche Konflikte auszuräumen, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.</li> <li>• Geforderte Inhalte des Schallschutzgutachtens: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ schalltechnische Untersuchung der vorhandenen und hinzukommenden Geräusche</li> <li>○ Beschreibung des geplanten Anlagenbetriebes der am Standort betriebenen Gesamtanlage im Hinblick auf Lärmemissionen</li> <li>○ Betrachtung der von der Anlage (Gesamtanlage) ausgehenden Geräusche während der Betriebszeiten</li> <li>○ Betrachtung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs (LKW/ PKW, inkl. Stellplätze LKW/PKW) auch unter Berücksichtigung des Nachtzeitraumes (22.00 bis 06.00 Uhr) aufgrund von Mitarbeiter-An- und Abfahrtsverkehr</li> <li>○ Der Prognose sind zulässige Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastungen zugrunde zu legen.</li> </ul> </li> </ul> <p>→ Das Schallschutzgutachten wurde mit Datum vom 24.06.2024 erstellt.</p> <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Vorhaben bringt unter Berücksichtigung der Emissionsansätze sowie der Hinweise keine schalltechnischen Konflikte zwischen Neubau des Werks und den umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauungen mit sich. Die schalltechnische Unrelevanz des Neubaus des Werks konnte nachgewiesen werden; die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurden an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten.</li> </ul>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
<b>Fläche / Boden Bodenschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.</li> <li>• Die Herstellung der Werks- und Fahrstraßen ist in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.</li> <li>• Pkw-Stellplätze sind in gut wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.</li> <li>• Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.</li> <li>• Zur Abgrenzung des Plangebietes entsteht ein 5 m breiter Grüngürtel.</li> <li>• Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Flächen realisiert.</li> </ul> <p><b>Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis, Abfallrecht/Bodenschutz vom 24.04.2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ober- und Unterboden sind fachgerecht zu trennen.</li> <li>• Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind vor Vernässung und Erosion zu schützen.</li> <li>• Bei der Rückfüllung des Bodenmaterials ist auf die natürliche Schichtfolge zu achten.</li> <li>• Entstandene Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.</li> <li>• Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen</li> </ul>
<b>Wasser / Wasserschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden getrennt abgeleitet. Es wird ein Trennsystem hergestellt.</li> <li>• Auf den bebauten Flächen des überplanten Grundstücks anfallendes Niederschlagswasser wird mittels Entwässerungseinrichtungen gesammelt und über geschlossene Rohrleitungen und Vorreinigung in einem Regenklärbecken der großflächigen Versickerungsanlage auf dem Flurstück-Nr. 274/4 zugeführt. Dort wird anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone entsprechend Versickerungsnachweis versickert. Nur der Notüberlauf des Versickerungsbeckens wird ins Gewässer „Raschauer Dorfbach“ eingeleitet.</li> <li>• Niederschlagswasser wird nicht in eine Kanalisation eingeleitet.</li> <li>• Durch Vorreinigung in einem Regenklärbecken und Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt die Reinigung des Niederschlagswassers und der Schutz des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen, außerdem steht das versickerte Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung zur Verfügung.</li> <li>• Die Herstellung der Werks- und Fahrstraßen ist in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.</li> <li>• Pkw-Stellplätze sind in gut wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.</li> </ul> <p><b>Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis, Wasserwirtschaft/Wasserrecht vom 24.04.2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde durch Gutachten ausreichend nachgewiesen.</li> <li>• Gefordert wird eine Genehmigungsplanung für die Entwässerungsanlagen Regenkläreinrichtung, Versickerungsbecken und Einleitbauwerk.</li> </ul> <p>→ Diese Genehmigungsplanung wurde erstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Grundsätze der Niederschlagswasserbeseitigung gem. WHG und Arbeitsblattreihe DWA-A/M 102 sind umzusetzen.</li> <li>• Es wird eingeschätzt, dass durch die vorgesehene vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer der Grundsatz des Verbleibs auf den Flächen gewährleistet ist, wenn auch zu Ungunsten des Parameters Verdunstung. Es sollten bei der weiteren Planung Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung eingeordnet werden.</li> </ul>

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
<b>Pflanzen und Tiere / Naturschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Planentwurf bestehen keine grundsätzlichen naturschutzfach- oder -rechtlichen Bedenken.</li> <li>• Der räumliche Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.</li> <li>• Keine schützenswerten Biotope vorhanden.</li> <li>• Durch das Vorhaben wird eine bisher landwirtschaftlich und als Grünland genutzte Fläche zu einer Gewerbegebietsfläche umgenutzt. Im überplanten Grundstück verteilt befindet sich kein Großgrünbestand.</li> <li>• Zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes wurden Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) getroffen.</li> <li>• Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im vorgabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.</li> <li>• Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilanziert, Ausgleich erfolgt durch Bepflanzungen im Plangebiet. Zur Abgrenzung des Plangebietes entsteht ein 5 m breiter Grüngürtel.</li> <li>• Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Flächen realisiert.</li> </ul> <p><b>Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis, Forstwirtschaft vom 24.04.2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude einen Mindestabstand von 30 m zum Wald einhalten. Der Standort der Hallen wurde in den vorliegenden Plänen danach ausgerichtet.</li> </ul>
<b>Klima / Klimaschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p><b>Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 26.03.2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld.</li> <li>• Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.</li> </ul>

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können zu diesem Entwurf von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an [planung@oelsnitz.de](mailto:planung@oelsnitz.de) übermittelt werden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich an die Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl., Markt 1, 08606 Oelsnitz/Vogtl. zu senden oder während der Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Oelsnitz/Vogtl., Markt 1, 08606 Oelsnitz/Vogtl. zur Niederschrift vorzubringen oder abzugeben. Die Stellungnahmen müssen Namen, Vornamen und Anschrift der Einwendenden gut lesbar enthalten. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

**Hinweise zum Datenschutz:**

Bei der Abgabe von Stellungnahmen werden zum Zwecke der Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrens personenbezogene Daten erhoben und von der Großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. in Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß den geltenden Bestimmungen zum Datenschutz verarbeitet. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Eine Datenübertragung an Dritte erfolgt ggf. an das mit der Planung beauftragte Planungsbüro sowie an Behörden in Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben.

Oelsnitz/Vogtl., den 10.02.2025

Hom  
Oberbürgermeister

