

**Bekanntmachung der Großen Kreisstadt Limbach-Oberfrohna  
über die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit integriertem  
Grünordnungsplan „Am Friesenweg“ in Limbach-Oberfrohna einschließlich  
Begründung und Umweltbericht (Bearbeitungsstand Dezember 2025)  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Limbach-Oberfrohna hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02. Februar 2026 (Beschlussvorlage 003/2026) folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Friesenweg“ in Limbach-Oberfrohna einschließlich Begründung und Umweltbericht (Bearbeitungsstand Dezember 2025) wird gebilligt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,06 ha mit den folgenden Flurstücken: 570/1, 922/25, 923/c, 923/d, 923/1 bis 923/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 899/4, 915, 924/12, 1006/2 und 1006/6 der Gemarkung Limbach.
3. Planungsziel ist die Entwicklung einer kleinteiligen, vielfältigen, nachhaltigen und durchmischten Nutzungsstruktur im unbepflanzten Siedlungsbereich. Sowohl Wohn- als auch Misch- und gewerbliche Nutzung sollen etabliert werden. Die Integration der Klimaanpassung ist wichtiger Bestandteil der Aufgaben des Bauleitplanverfahrens. Die Grundsätze in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, die die Förderung klimaresilienter Städte untermauern und den Aspekt der Klimaanpassung verbindlich in die städtebauliche Abwägung integrieren, werden berücksichtigt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt die Einbeziehung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Friesenweg“ in Limbach-Oberfrohna einschließlich Begründung und Umweltbericht (Bearbeitungsstand Dezember 2025) und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden im Zeitraum vom

**02.03.2026 bis 02.04.2026**

im Internet auf der Seite der Stadt Limbach Oberfrohna unter <https://www.limbach-oberfrohna.de/de/bauleitplanungdetail/bebauungsplan-am-friesenweg.html> sowie auf dem zentralen Landesportal Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de> veröffentlicht.

Als zusätzliche leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen im oben genannten Zeitraum für jedermann zu folgenden Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna, Rathausplatz 1, 09212 Limbach-Oberfrohna, Zimmer F 112, Fachbereich IV – Stadtplanung öffentlich ausgelegt:

Montag:	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag:	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag:	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Freitag:	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

## **Folgende umweltrelevanten Informationen liegen vor:**

### Fachgutachten:

- Artenschutzfachbeitrag (AFB) inkl. eigener Erfassungen 2024 für das Vorhaben: „B-Plan Friesenweg“ in Limbach-Oberfrohna (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)
- FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Limbacher Teiche“ in Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben „B-Plan Friesenweg in Limbach-Oberfrohna“ (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Am Friesenweg“ (Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH)
- Baugrunduntersuchung/Versickerungsversuche zum Vorhaben „Entwicklung des Gebietes Burgstädter Straße/Friesenweg“ (Dr. Knobloch Geotechnik, Ingenieurbüro)
- Konzept Niederschlagsentwässerung (Stand 12/2025) zum städtebaulichen Entwicklungsgebiet Burgstädter Straße – Friesenweg in Limbach-Oberfrohna (architectur concept Staudte)

### Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

- Lage des Plangebietes angrenzend an ein festgelegtes Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz im Osten sowie an ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz im Norden; Lage innerhalb des Gebietes mit besonderer avifaunistischer Bedeutung „Offenlandlebensraum / Brut und Rast – Obere Elzingteiche und das Schafteichgebiet“ (Planungsverband Region Chemnitz, 05.06.2025)
- unmittelbare Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Limbacher Teiche“, zum Landschaftsschutzgebiet „Elzinggebiet“ sowie zu Biotopen und dem prioritären FFH-Lebensraumtyp „Erlen-Eschenwald zwischen den Ooppelsteichen“; Reproduktionshabitat des Kammmolches nordöstlich des Plangebietes (Planungsverband Region Chemnitz, 05.06.2025; Landratsamt Zwickau, 20.06.2025; Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland – BUND, 26.06.2025)
- Empfehlung zum Verzicht auf den Bau eines Fußweges zwischen dem „Friesenweg“ und dem „Neuteich“ zum Schutz der vorhandenen Gehölzbestände (BUND, 26.06.2025)

#### Schutzgut Boden, Fläche, Landwirtschaft, Forstwirtschaft

- Entwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen mit Böden mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit sowie Hinweis auf die Sicherung der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft (Planungsverband Region Chemnitz, 05.06.2025)
- Berücksichtigung der gesetzlichen Waldabstände gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (Planungsverband Region Chemnitz, 05.06.2025)
- Hinweise zum Bodenschutz, zur Vermeidung und zum Ausgleich von Bodenversiegelungen sowie zur Lage innerhalb einer mittel- bis hocherosionsgefährdeten Fläche bzw. erosionsgefährdeten Abflussbahn; Berücksichtigung der natürlichen Bodenfunktionen bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs (Landratsamt Zwickau, 20.06.2025)
- Berücksichtigung des städtischen Konzeptes zur Brachflächenrevitalisierung sowie vorhandener Innenentwicklungspotenziale (Landratsamt Zwickau, 20.06.2025; BUND, 26.06.2025)
- Hinweise zur Darstellung der Altlastenfläche „Deponie Burgstädter Straße“ sowie zur Klärung der Altlastensituation auf dem Flurstück 924/12 (Landratsamt Zwickau, 20.06.2025; BUND, 26.06.2025)
- Hinweise zur natürlichen Radioaktivität sowie zur geologischen und hydrogeologischen Situation (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – LfULG, 10.06.2025)

#### Schutzgut Wasser

- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch geeignete Maßnahmen wie Gründächer, Einstaudächer, teildurchlässige Flächenbefestigungen, Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Wasserflächen mit Dauerstau; Berücksichtigung des Regelwerkes DWA-A 138-1 sowie Prüfung einer erforderlichen

Vorreinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung in die Versickerungsanlagen (Landratsamt Zwickau 20.06.2025)

- Prüfung der Errichtung ausreichend dimensionierter Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken (Zweckverband Frohnbach 26.06.2025)

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Immissionsschutz

- Hinweise auf mögliche nächtliche Immissionsbelastungen des geplanten Wohngebietes durch südlich gelegene Gewerbebetriebe; Empfehlung zur Vermeidung von Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe zu Gewerbeflächen sowie zur Erstellung einer Schallimmissionsprognose (Landratsamt Zwickau 20.06.2025)

Schutzgut Klima, Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung

- Prüfung verbindlicher Festsetzungen zum Klimaschutz sowie von Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (Planungsverband Region Chemnitz 05.06.2025; BUND 26.06.2025)

Diese umweltrelevanten Informationen wurden geprüft und sind ggf. in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollten per E-Mail an [stadtentwicklung@limbach-oberfrohna.de](mailto:stadtentwicklung@limbach-oberfrohna.de) übermittelt werden. Sie können bei Bedarf auch über den Postweg an die Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna, Fachbereich IV - Stadtplanung, Rathausplatz 1, 09212 Limbach-Oberfrohna gesendet werden.

Ergänzend dazu können Stellungnahmen während der oben genannten Zeiten in der Stadtverwaltung Limbach-Oberfrohna, Rathausplatz 1, 09212 Limbach-Oberfrohna, Zimmer F 112, Fachbereich IV – Stadtplanung, zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Am Friesenweg“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Limbach-Oberfrohna deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchst. c und e DS-GVO in Verbindung mit § 3 BauGB. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Limbach-Oberfrohna, den 09. Februar 2026

gez. Gerd Härtig  
Oberbürgermeister