

Stadt Grünhain-Beierfeld

1. Änderung Flächennutzungsplan

- Erweiterung der gewerblichen Bauflächen Bereich Grünhain, Kühnhaider Straße

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am westlichen Rand des Industrie- und Gewerbestandortes Grünhain Zwönitzer Straße. Es grenzt im Norden an das noch unbebaute Bebauungsplangebiet BG II an, im Osten und Südosten an die gewerblichen Baubestandsflächen, an den übrigen Seiten ist es von Landwirtschaftsfläche umgeben. Die südwestliche Grenze bildet der Landwirtschaftsweg, der das bestehende Gewerbegebiet mit der Löbnitzer Straße verbindet. Damit wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert. Die gewerbliche Nutzung rückt an die Wohnbaufläche Löbnitzer Straße bis auf eine Entfernung von etwa 80 m heran.

Das Gelände liegt auf einer leicht nach Osten abfallenden Hochebene.

Das von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Gebiet liegt in der Gemarkung Grünhain und wird landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Die Erweiterungsfläche grenzt östlich an den Firmenstandort der Galvanik Zimmermann - Gazima GmbH - an. Das traditionsreiche Unternehmen der metallverarbeitenden Industrie, das auf die Oberflächenbehandlung großer Formteile spezialisiert ist, beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Fläche, da es inzwischen nicht nur durch die Anlagentechnik sondern auch bei Lager- und Sozialräumen an seine Grenzen gestoßen ist. Aufgrund der nördlich vorbei führenden Hochspannungsleitung ist eine Erweiterung in diese Richtung nicht möglich. Zudem ist eine räumliche Teilung der Anlagentechnik aus technologischen Gründen nicht machbar, da es sich um eine Art Durchlaufanlagen handelt. Deshalb soll die geplante Halle an die westliche Längsseite der vorhandenen Gebäude direkt angebaut werden. Hier sollen eine weitere Beschichtungsanlage sowie Bereiche für die Bestückung, Umwelttechnik und Wartungsräume untergebracht werden. Dazu gehören auch gesicherte Chemie- und Materialienlager. Außer der klassischen Oberflächenveredelung sollen auch zahlreiche Nebenverfahren wie Sortierung, Vormontagen und die gesamte Verpackung für die Kunden übernommen werden. Aufgrund der derzeitigen Platzverhältnisse sind diese Dienstleistungen weder effektiv noch flexibel ausführbar. Die steigende Anzahl der Mitarbeiter macht außerdem den Bau eines Büro- und Sozialgebäudes erforderlich. Damit ist begründet, dass es zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet keine Alternative gibt. Es handelt sich um einen etwa 65 m breiten Bereich. Entlang der Grenze zur Ackerfläche ist ein breiter Böschungsbereich mit Pflanzstreifen vorzusehen, der den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimieren soll.

Für den Bebauungsplan wurde entsprechend § 2 a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Vorhabenbedingt sind durch die geplante Versiegelung und der damit verbundenen dauerhaften Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten. Verringerungsmaßnahmen sind Ortsrandeingrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Wahl versickerungsfreundlicher Beläge, geordnete Abwasserableitung mit ggf. Regenrückhaltung, die auf der nachgeordneten Planungsebene zu ermitteln und verbindlich festzusetzen sind. Als künftiger Ausgleich ist als Kompensationsmaßnahme die Möglichkeit von Entsiegelungen vorrangig zu prüfen.

Zu beachten ist weiterhin, dass der dauerhafte Flächenentzug mit der Erweiterung eines vor Ort bestehenden Unternehmens verbunden ist.

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärmeinwirkungen bereits gegeben. Durch die FNP-Änderung rückt eine das Wohnen störende Nutzung weiter an Siedlungsbereiche heran. Inwieweit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu treffen sind und diesbezügliche Nutzungsbeschränkungen erforderlich werden, ist im nachgeordneten Planverfahren zu prüfen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch die Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 26.02. bis 27.03.2018 erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 05.11. bis 07.12.2018 statt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme eines Bürgers vorgebracht. Sie bezog sich auf die Plandarstellung und den Erhalt bestehender Zufahrtswege. Bezüglich der Belange der Verkehrserschließung wurde auf das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden parallel zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen statt.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei FNP-Relevanz in den Entwurf (Begründung) eingearbeitet. Der Anregung des Unternehmens MITNETZ Strom bzgl. der Verringerung des Änderungsbereiches aufgrund des 110-kV-Freileitungsschutzstreifens an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde nicht gefolgt. Die Anforderungen und Hinweise sind jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Von den Behörden und TÖB wurde im Wesentlichen Zustimmung geäußert.

Von der Raumordnungsbehörde wurde bestätigt, dass die Änderung des FNP im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Vom Landratsamt, Fachbereich Landwirtschaft, wird der Entzug von 2,2 ha landwirtschaftlicher Fläche zwar als gering eingeschätzt, er bedeutet jedoch einen Eingriff in die bestehende Agrarstruktur. Deshalb sollten die allgemeinen volkswirtschaftlichen Belange der Maßnahme nochmals begründet werden, um eine bedenkenlose Zustimmung zu erhalten. Die allgemeinen volkswirtschaftlichen Belange der betrieblichen Entwicklung des ansässigen Unternehmens sind im Abschnitt 3 - Notwendigkeit der Planänderung - ausführlich dargelegt, so dass dieser Anregung bereits Folge geleistet worden ist. Die ortsansässige Galvanik Zimmermann - Gazima GmbH - beabsichtigt zur Standortsicherung eine bauliche Erweiterung im direkten Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen, um langfristig am Standort bestehen zu können und Arbeitsplätze zu sichern. Aus technologischen Gründen (Durchlaufanlagen) ist eine Erweiterung an anderer Stelle nicht möglich.

Zu den Ergebnissen des Umweltberichtes besteht Einverständnis. Für die aus der Änderung des FNP resultierenden Eingriffe in Boden, Fläche, Natur und Landschaft sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung Kompensationsmaßnahmen in einer detaillierten Umweltprüfung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu prüfen und festzulegen.

Die gegebenen Hinweise- insbesondere der Versorgungsträger, die keine Auswirkungen auf die FNP-Änderung haben, sind in nachgeordneten Planverfahren und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Planungsalternativen

Anlass für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die wirtschaftlich notwendige Erweiterung des im Industrie- und Gewerbegebiet Zwönitzer Straße Grünhain ansässigen Unternehmens Gazima GmbH. Die gesamte gewerbliche Entwicklung der Stadt Grünhain-Beierfeld konzentriert sich an diesem Standort mit günstiger Lage an der regionalen Verbindungsachse Schwarzenberg - Beierfeld - Zwönitz - Chemnitz und vorteilhafter Verkehrsanbindung zur A 72/AST Stollberg-West. Eine geeignete innerstädtische Brach- oder Reservefläche, die für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht, ist nicht vorhanden.

Für die bauliche Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens Galvanik Zimmermann - Gazima GmbH - besteht keine Standortalternative. Es benötigt zur Standortsicherung eine Erweiterungsmöglichkeit im direkten Zusammenhang mit den vorhandenen baulichen Anlagen, um langfristig am Standort bestehen zu können und Arbeitsplätze zu sichern. Auch aus technologischen Gründen (Durchlaufanlagen) ist eine Erweiterung an anderer Stelle nicht möglich.

Bei der Nullvariante (keine Planänderung) würde die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens mit einem geringen Ertragsvermögen bestehen bleiben. Das traditionsreiche, seit fast 100 Jahren in Beierfeld etablierte Familienunternehmen, aus dem 1994 die Gazima GmbH hervorging, hätte langfristig keine Entwicklungsperspektive für notwendige Kapazitätserweiterungen auf dem Gebiet der Oberflächenbeschichtung und -behandlung in der metallverarbeitenden Industrie.