



Sitzung des Stadtrates am  
Verwaltungsausschusses am  
Technischen Ausschusses am 12.12.2022

TOP 8 öffentlich  Beschlussvorlage Nr. 1/2022  
nichtöffentlich  Beschluss Nr.

### Gegenstand der Vorlage:

**Beteiligung B-Plan Umweltbundesamt Laborstandort Bad Elster in Adorf/Vogtl.**

### Begründung:

Belange der Stadt Schöneck sind durch die o.g. Planung nicht betroffen.  
Die kompletten Planungsunterlagen können auf der Homepage der Stadt Adorf oder im Zentralen Landesportal Bauleitplanung eingesehen werden.

### Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des B-Planes „Umweltbundesamt Laborstandort Bad Elster in Adorf“ zu erheben.

Finanzielle Auswirkungen		Veranschlagung im Haushaltsjahr	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Gesamtkosten der Maßnahme EUR	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan; evtl. Produkt	<input type="checkbox"/> Finanzplan, evtl. Produkt	
<b>Bemerkung:</b>			
<b>Anlage(n):</b> Planzeichnung und Auszug Begründung			

Abstimmung: Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthaltungen

## Sekretariat Stadtverwaltung Schöneck

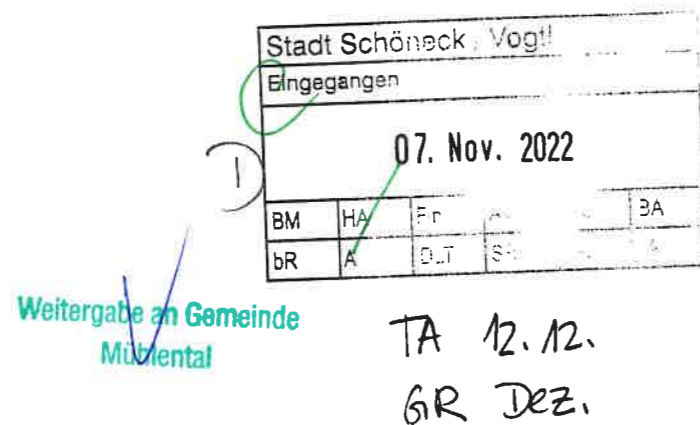
**Von:** Beteiligung <Beteiligung@staedtebau-chemnitz.de>  
**Gesendet:** Montag, 7. November 2022 09:48  
**Betreff:** frühzeitige Beteiligung, Bebauungsplan „Umweltbundesamt Laborstandort Bad Elster in Adorf/Vogtl.“  
**Anlagen:** TÖB\_per\_E-Mail\_VE\_07-2022.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei sende ich Ihnen das Anschreiben für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, für den Bebauungsplan „Umweltbundesamt Laborstandort Bad Elster in Adorf/Vogtl.“ Vorentwurf Stand 07/2022.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Peter  
Technik CAD / GIS



Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Telefon: 0371/3674170, Direktdurchwahl Peter: 0371/3674162  
Fax: 0371/3674177  
email: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
persönlich: [peter@staedtebau-chemnitz.de](mailto:peter@staedtebau-chemnitz.de)  
web: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Sitz der Gesellschaft: Chemnitz  
Registergericht Chemnitz HR B 2790  
Geschäftsführer: Thomas Naumann

Steuer-Nr.: 2015/106/00336  
USt.-IDNr.: DE140848315

Falls Sie nicht der in dieser Nachricht bezeichnete Empfänger sind, bitten wir Sie, uns über die Fehlzustellung zu informieren, die Nachricht zu vernichten und über den Inhalt Stillschweigen zu bewahren. Vielen Dank!

TÖB  
per E-Mail

Zeitpunkt:  
thre

Unser Zeichen: Fah  
Valentin Fahrnerl  
+49 (0) 371) 3 67 41- 66  
beteiligung@staedtebau-chemnitz.de  
07.11.2022

**Bebauungsplan „Umweltbundesamt Laborstandort Bad Elster in Adorf/Vogtl.“  
Vorentwurf Stand 07/2022**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach  
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Umweltbundesamt Laborstandort Bad Elster in Adorf/Vogtl.“ unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, mit Umweltbericht nach § 2a BauGB im vollständigen Regelverfahren beschlossen.

Die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz ist als Dritter i.S. § 4b BauGB mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Daher bitten wir Sie, bis zum **19.12.2022** um eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1, soweit Ihr Aufgabenbereich berührt ist.

Erteilen Sie bitte auch Auskunft über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten. Weiterhin werden Sie im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Darüber hinaus möchten wir Ihnen mitteilen, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht

vom 17.11.2022 bis zum 19.12.2022

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Bauamt, Markt 3, 08626 Adorf/Vogtl., Treppenhaus 2.OG während folgender Zeiten

Montag	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	09:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

öffentlich ausliegt. Sie erhalten hier die Möglichkeit in die Originalunterlagen Einsicht zu nehmen.

Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wird die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1. BauGB und die auszulegenden Unterlagen über die Internetseite der Stadt Adorf/Vogtl. [www.adorf-vogtland.de](http://www.adorf-vogtland.de) unter der Rubrik Aktuelles sowie über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung unter [buerbeteiligung.sachsen.de](http://buerbeteiligung.sachsen.de) zugänglich gemacht.

Zusätzlich sind die Planunterlagen unter folgendem Link verfügbar:  
<https://cloud.staedtebau-chemnitz.de/s/LFjAan8TNYdawBD>


Richten Sie Ihre Stellungnahme bitte an:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz  
E-Mail: [beteiligung@staedtebau-chemnitz.de](mailto:beteiligung@staedtebau-chemnitz.de)

Trifft bis zum genannten Zeitpunkt keine Stellungnahme von Ihnen ein, wird davon ausgegangen, dass keine von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Naumann  
Geschäftsführer

### 3.2 Umweltbundesamt Laborstandort

	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet an der Grenze zwischen den Städten Bad Elster und Adorf im sächsischen Vogtland. Während der Planbereich in der Stadt Adorf/Vogtl. verortet ist, erfolgt die Zufahrt über Flur der Stadt Bad Elster. Somit wird die postalische Adresse auch der Stadt Bad Elster zugeordnet. Die Entfernung vom Planbereich bis zur Innenstadt von Bad Elster ist mit ca. 800 m Entfernung deutlich geringer als bis zum Zentrum von Adorf (ca. 3,5 km).</p> <p>Mit nur 7,5 km Entfernung Luftlinie zum Freistaat Bayern sowie einer Distanz von 2,5 km Luftlinie zur Tschechischen Republik und direkt an der Gemeindegrenze zweier Städte liegt das Plangebiet in einer besonderen Grenzsituation.</p>
<p>Geltungsbereich Bebauungsplan</p>	

Tabelle 2 Geltungsbereich

Insgesamt umfasst die Planfläche ein Areal von ca. 28.366 m<sup>2</sup> und folgende Flurstücke:

Flurstück	Ausmaß
3265/2 (Parkplatz)	vollständig
3267/1	vollständig
3269	vollständig
3259/5	teilweise
3270	vollständig
3408	vollständig
3406	vollständig

Tabelle 3 Flurstücke [2]

## **6 Ziele und Zwecke der Planung**

### **6.1 Planungsziele**

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für den Neubau des Labor- und Bürogebäudes sowie die planungsrechtliche Sicherung des Parkplatzes für eine dauerhafte Stellplatznutzung. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan dazu, sowohl die städtebaulichen Missstände einer Lager-/Bauhofffläche als auch die stadtstrukturellen Defizite am Standort Großparkplatz Bad Elster zu beseitigen und eine öffentlich zugängliche Grünfläche zu ermöglichen. [5]

Am Standort Bad Elster wird ein Großteil der Abteilung II 3 „Trink- und Badebeckenwasserhygiene“ untergebracht. Die Abteilung besteht aus insgesamt sechs Fachgebieten mit unterschiedlichen fachlichen Schwerpunkten. [5]

Außerdem soll der BBP einen interdisziplinären Wettbewerb zur genauen baulichen Gestaltung vorbereiten. Deshalb muss der BBP zwischen der Festlegung städtebaulicher Rahmenbedingungen und der Gewährung gestalterischer Freiheit ausbalanciert sein.

### **6.2 Notwendigkeit der Planung**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB auf dem Gebiet der Stadt Adorf/Vogtl., die über keinen wirksamen FNP verfügt. Dort soll ein Forschungsstandort des UBA entstehen. Auf dem Gelände herrscht eine komplexe Gemengelage mit unterschiedlichen Ausprägungen vor. Standorteinschränkende Umweltbedingungen wirken sich lokal auf das Vorhaben aus. Zusammenfassend ist die Aufstellung eines BBP zur Gewährung der städtebaulichen Ordnung auf dieser Fläche notwendig.

### **6.3 Alternativenprüfung**

#### **Planungsalternativen**

Das Planungsziel, die Errichtung eines Forschungsbaus für das UBA, ist an einem anderen Standort aktuell voraussichtlich nicht umsetzbar. Gründe dafür sind hauptsächlich die benötigte Flächengröße und die Verfügbarkeit dieser. Außerdem setzt die Planung eines Labor- und Forschungsbaus für Trink- und Badebeckenwasserhygiene die Erfüllung wichtiger technischer Standortanforderungen voraus.

#### **Nullvariante**

Die Nullvariante würde an der momentanen Situation nichts verändern. Die nördliche Fläche würde weiterhin als Parkplatz genutzt und das südliche Areal bliebe weiterhin durch Ablagerungen und Sukzession geprägt. Eine städtebauliche Ordnung würde ausbleiben.

## 7 Planungsinhalt

### 7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung das sonstige Sondergebiet (SO) Forschung nach § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind Gebäude und Räume für Forschungs- und Verwaltungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, technische Anlagen, soweit sie den Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen des Umweltbundesamtes dienen.

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(3) Zulässig sind Vorhaben (Gebäude und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK bzw. richtungsabhängige Zusatzkontingente LEK.zus nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor 0° – 140° in Richtung Osten (Norden: 0°) LEKi durch LEKi + LEKi.zus zu ersetzen ist.

Teilfläche	Emissionskontingent	Zusatzkontingent für Richtungssektor
	LEK,tags / LEK,nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK,tags.zus / LEK,nachts.zus in dB(A)/m <sup>2</sup>
TF3	57 / 48	11 / 9
TF2	59 / 47	11 / 9
TF1	60 / 45	11 / 9

Für die Teilflächen des BBP TF1 und TF2 konnten Lärm-Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ausgewiesen werden, die für Laborarbeiten (incl. geringer Anlieferverkehr und Haustechnik) hinreichend hoch erscheinen. [14]

Durch Ausweisung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten können u.a. bei lärmintensiven Anlagen, Aggregaten und Prüfständen z.B. die abschirmenden Wirkungen der Gebäude genutzt werden – entsprechende Planungen des Anlagenbetriebs vorausgesetzt. [14]

Für Teilfläche des BBP TF3 (Stellflächen) konnten Lärm-Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ausgewiesen werden, die für einen hinreichend intensiven anlagenbezogenen Fahrverkehr ausreichen (200 PKW und 10 LKW je Stunde tagsüber möglich, nachts 10 PKW-Abfahrten je Stunde möglich). [14]

(4) Die zeichnerisch dargestellte Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahl (GRZ) sind jeweils als Obergrenzen festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird eine geringere als die vom Gesetzgeber für sonstige Sondergebiete allgemein abgewogene GRZ nach § 17 BauNVO gewählt.

Zulässig sind drei Vollgeschosse. Vollgeschosse gemäß Sächsischer Bauordnung (§ 2 SächsBO) „sind Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

*(5) Die zeichnerisch dargestellte Gebäudehöhe ist als Höchstmaß festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe bildet die Oberkante der Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO).*

Die Gebäudehöhe ist mit 10 m festgesetzt, um ausreichend Spielraum für die Anforderungen des Forschungsbaus mit all seinen Anlagen garantieren zu können.



