**Anlage 4
zum Beschluss Nr. 052/2015**

Bewertung der potentiellen Industriefläche „Weinau-Nord“

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan war als Beschlussvorlage 011/2014 bereits im vergangenen Jahr vorbereitet, wurde vor der Stadtratssitzung jedoch von der Tagesordnung genommen. Von der Fraktion SPD/Bündnis90 Grüne gab es zu der Beschlussvorlage den Ergänzungsvorschlag, die Eignung der auf Mittelherwigsdorfer Gemeindegebiet gelegenen Ackerfläche nördlich des Gewerbegebiets Weinau (nördlich der Bahnlinie und östlich der B 178n) als Industriefläche „Weinau-Nord“ zu prüfen.

Die Planungshoheit für diese Fläche liegt bei der Gemeinde Mittelherwigsdorf. Der Ansatz der Flächensuche beschränkt sich grundsätzlich auf das Zittauer Stadtgebiet, da die Stadt Zittau nur hier die Planungshoheit hat. Die Ausweisung größerer GE/GI-Flächen in der Gemeinde Mittelherwigsdorf stünde auch dem LEP-Ziel 2.2.1.6 entgegen, wonach Flächenausweisungen, die über den Bedarf der ortsansässigen Unternehmen hinausgehen, nur in zentralen Orten und in Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig sind.

Würde die Suche nach potentiellen Gewerbeflächen mit dem Vorbehalt der Zustimmung der jeweiligen Nachbargemeinde über die Stadtgrenzen hinaus ausgedehnt, so kämen auch andere Flächen in Frage. Insofern wäre die Beschränkung auf diese eine „Fremdfläche“ unsystematisch.

Dennoch wurde die Fläche „Weinau-Nord“ nach den gleichen Maßstäben wie die Flächen auf Zittauer Gebiet geprüft

Fläche	Größe	Vorteile	Nachteile
„Weinau Nord“ Mittelherwigsdorf Flächen nördlich des GI Weinau jenseits der Bahnlinie und östlich der B 178n	ca. 50 ha	<ul style="list-style-type: none"> - direkte Anbindung B 99/B 178 - weitgehend GI-tauglich (nä. Wohngebäude östl. an B99) - industriell-gewerbliche Prägung durch angrenzendes Industriegebiet Weinau Nordost - Bahnanschluss möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch zu den LEP-Zielen 2.2.1.4, 2.2.1.7 und 2.2.1.9 (bevorzugte Nutzung von Brachen im bzw. am Siedlungskörper) und zu 2.2.1.6 (GE/GI nur in zentralen Orten; hier Mittelherwigsdorf) und zum LEP-Grundsatz 4.1.2.3 (Schutz natürlicher Böden) - Widerspruch zum Regionalplan: regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft → Zielabweichungsverfahren vom LEP und Regionalplan erforderlich - zentraler Teil der Fläche (ca. 15 ha) befindet sich im Altbergbaugesamt, dadurch unsichere Baugrundverhältnisse für Investoren oder hohe bergbauliche Sicherungskosten für die Stadt - Störung des Landschaftsbildes - für Erschließung Bahnbrücke oder Umfahrung (B 99) erforderlich - Abhängigkeit von der Gemeinde Mittelherwigsdorf (Planungshoheit) - Änderungsverfahren des FNP Mittelherwigsdorf erforderlich - Hangneigung im zentralen Bereich um 5%, örtlich darüber

Ergebnis

Auch für die Überplanung dieser Fläche wäre ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Diese Fläche ist damit als potentielle Industriefläche schlechter geeignet als die Flächen F 1 (Nordteil) und F 11 auf Zittauer Stadtgebiet im Ortsteil Hirschfelde.