



**Geschäftsbereich Landrat
Referat Recht und Kommunalaufsicht
Sachgebiet Stellungnahmen**

IBA Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau GmbH
Annaberg, Sitz Sehmatal
Straße der Freundschaft 1
09465 Sehmatal-Sehma

Bearbeiter/in: Frau Vogl
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.35
Telefon: 03733 831-1048
Telefax: 03733 831-1057
E-Mail: Mandy.Vogl@kreis-erz.de
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht: 06.03.2025
Unsere Zeichen: 614.521-25(101)-03300(vl)
Datum: 10.04.2025

**Gemeinde Thermalbad Wiesenbad
Bebauungsplan (BP) "Gewerbstandort Am Kellergut" im Ortsteil (OT) Schönfeld**
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des Ingenieurbüros Hoch- und Tiefbau GmbH vom 06.03.2025
- Planzeichnung und Begründung – Stand: 01/2025
- Planunterlagen in Papier- und digitaler Form

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad hat in seiner Sitzung am 04.02.2025 den o. g. Vorentwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis (LRA ERZ) hat bereits am 15.05.2024 unter dem Aktenzeichen 614.521-24(136)-30010(mk) eine Stellungnahme im Rahmen einer Vorabbeteiligung abgegeben.

Im OT Schönfeld sollen geeignete Gewerbeflächen mit günstiger Verkehrsanbindung geschaffen werden. Während zum Zeitpunkt der Vorabbeteiligung eine Mischfläche geplant und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorgesehen war, ist und nun eine Gewerbe- und Mischfläche festgesetzt und die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.652 m².

Mit Schreiben vom 06.03.2025 des beauftragten Planungsbüros wurde das LRA ERZ angehört.

Das LRA ERZ gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:

Sprechzeiten

Mo, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 18:00 Uhr
Do 08:00 – 16:00 Uhr

Kontakt

Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB
UST-IdNr. DE260587011



Bauleitplanung**Bearbeiter: Frau Altrichter****Tel.: 03733 831-4173**

Der Erzgebirgskreis wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erneut zur Aufstellung des o. g. BP beteiligt.

Die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad beabsichtigt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Größe von 1,2 ha als Mischgebiet und Gewerbegebiet auszuweisen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen zum BP nachfolgende Forderungen und Hinweise.

Teil A: Planzeichnung / Teil B: Textteil, I. Textliche Festsetzungen

Zur hinreichenden Bestimmtheit der Planzeichnung wird empfohlen, die Tiefe der Gewerbefläche zu bemaßen.

Zur besseren Lesbarkeit und Planklarheit sollten die unter Pkt. 1 getroffenen Festsetzungen entsprechend der Gesetzessystematik formuliert werden. Die Nr. (1) und (4) können entfallen, da kein Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen erfolgt und in Nr. (5) lediglich eine allgemeine Nutzung für bestimmte Anlagen nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt wird.

Entsprechend Pkt. 2 (1) ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung als die durchschnittliche Geländehöhe zum Zeitpunkt der Vermessung der Plangrundlage definiert. Diese Festsetzung ist nach Einschätzung des Fachbereiches Bauleitplanung nicht hinreichend bestimmt. Höhenfestsetzungen nach § 18 Abs. 1 BauNVO genügen dem Bestimmtheitsgebot dann, wenn sie auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des BP abstellen, die ihrerseits bestimmt oder bestimmbar sind. Im Vorentwurf des BP selbst sind keine Höhenangaben bzw. nur ein Höhenpunkt enthalten. Sofern eine Vermessung der Plangrundlage noch stattfinden soll, ist diese Festsetzung nicht geeignet, da die Höhen bis dahin verändert werden können. Unklar ist weiterhin, ob sich die durchschnittliche Geländehöhe auf das gesamte Baufeld oder das jeweilige, zukünftige Vorhaben bezieht. Die einzelne Angabe „1“ zur Höhenlage des vorhandenen Geländes im Bereich der Bundesstraße (B) 95 in der Planzeichnung bzw. Planzeichenerklärung ist nicht nachvollziehbar, da kein Bezug zu den textlichen Festsetzungen besteht.

Unter Pkt. 3 (1) wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Nutzungsschablone gilt dies ebenso für das Gewerbegebiet. Die unterschiedlichen Festsetzungsinhalte bei den textlichen Festsetzungen sind nicht plausibel.

Der Regelungsgehalt unter Pkt. 5 (2) erschließt sich nicht. Regelungsinhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können nur Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach Abs. 1 a nur Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich in Natur und Landschaft sein. Vorliegend werden Aussagen zum Regenwasserkanalanschluss unter Verweis auf technische Regelwerke und zur Ermittlung des Einleitungswertes zur Ableitung des Regenwassers getroffen.

Sofern sich im Übrigen erst aus einer zitierten DIN-Norm ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, ist diese Norm den verkündeten Planungsunterlagen beizufügen und im Rahmen der Beteiligungsverfahren offenzulegen (vgl. BVerwG, 4 BN 23/16, 11.08.2016).

Für die Gewerbefläche sollen Immissionsrichtwerte festgesetzt werden, die entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete anzuwenden sind. Dies ist in der erfolgten Form nicht zulässig. Möglich wäre die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach Maßgabe von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Dies könnte in der textlichen Festsetzung unter Pkt. I. 1 zur Art der baulichen Nutzung geregelt werden. Es wird folgende Formulierung empfohlen: „Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.04.1987, 4 B 81/87). Damit würde ein Gewerbegebiet mit dem Schutzniveau eines Mischgebietes nach § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden.

Auch wäre eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO (Emissionskontingentierung) möglich. Diese ist jedoch nur denkbar, sofern das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird, was aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht umsetzbar erscheint. Die Festsetzung eines einheitlichen Emissionskontingentes für das gesamte Baugebiet ist jedenfalls von der Ermächtigungsgrundlage nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nicht gedeckt (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16).

Begründung

Hinsichtlich der Belange der Raumordnung und der Landesplanung wird darauf hingewiesen, dass mit Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 der Regionalplan Region Chemnitz wirksam geworden ist. Es handelt sich damit nicht mehr um in Aufstellung befindliche Ziele (Begründung S. 13) und es hat daher eine ausschließliche Auseinandersetzung mit den dort genannten Grundsätzen und Zielen zu erfolgen.

Die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Ein BP kann unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB auch vor dem FNP aufgestellt werden. Auf das diesbezügliche Begründungserfordernis wird hingewiesen.

Der BP soll im Normalverfahren nach §§ 3 und 4 ff. BauGB aufgestellt werden. Abstimmungen dazu erfolgten im Vorfeld dieser frühzeitigen Beteiligung. Die in der Begründung zur Möglichkeit der Aufstellung des BP als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB enthaltenen Aussagen sind daher zu korrigieren. Auch wenn § 13a BauGB nicht zwingend einen vorhandenen Innenbereich voraussetzt, so darf dieses Planungsinstrument nur für Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umschlossen werden, verwendet werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, denn die Grenzen des Siedlungsbereiches würden in den Außenbereich hinein erweitert werden.

Unter Teil 1 Pkt. 3.2 wird aufgeführt, dass es sich nicht um eine Angebotsplanung der Gemeinde handelt, sondern um eine Planung eines Vorhabenträgers. Es wird darauf hingewiesen, dass der im Vorentwurf vorliegende BP in der derzeitigen Form keinen anderen Rückschluss als auf einen Angebots-BP zulässt. Die diesbezüglichen Vorgaben und Begründungserfordernisse sind daher einzuhalten.

Wie bereits in der Vorabbeteiligung geäußert, ist der sparsame Umgang insbesondere mit landwirtschaftlichen Flächen eine wesentliche Vorgabe des § 1a BauGB und Bestandteil der kommunalen Abwägung. Die Inanspruchnahme ist ausführlich zu begründen und mit einem nachvollziehbaren Bedarfsnachweis zu untersetzen. Innenentwicklungspotentiale sowie Alternativstandorte im Gemeindegebiet sind dabei zu prüfen. Hierbei ist zu beachten, dass für die Mischgebietsfläche auch ein entsprechender Bedarf an Wohnbauflächen nachgewiesen sein muss, da die qualitative

und quantitative Mischung der beiden Hauptnutzungsarten zu berücksichtigen ist. In der Begründung wird unter Teil I Pkt. 2.1.1 lediglich auf den nachgefragten Bedarf an Gewerbefläche abgestellt.

Zu Teil II Pkt. 1.2 wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben unter § 17 BauNVO nicht mehr um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte handelt.

Unter Teil II Pkt. 1.3 wird auf die Festlegung einer Bauverbotszone verwiesen. Dies ist nicht korrekt und daher zu korrigieren. Bauverbotszonen dienen z. B. der Sicherung von gesetzlichen Waldabständen bzw. Abständen zu Straßen. Vorliegend wurden die überbaubaren Flächen mit Hilfe von Baugrenzen dargestellt. Für die festgesetzte Grünfläche ist eine Bebauung aufgrund dieser Festsetzung bereits ausgeschlossen. Für die übrigen Flächen gelten die weiterhin getroffenen Regelungen zu nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB.

Der auf der Planzeichnung unter Teil B: Textteil, III. Hinweise aufgeführte Pkt. (7) zum Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis für die Einzelvorhaben wird in der Begründung als textliche Festsetzung bezeichnet. Dies ist zu korrigieren.

Präambel / Verfahrensvermerke

Die Präambel ist dahingehend zu korrigieren, dass der BP mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des BP in Kraft tritt.

Die Verfahrensvermerke sind noch an die Durchführung des Normalverfahrens anzupassen. Verfahrensvermerk 6 ist nicht Gegenstand des Normalverfahrens und kann daher für den vorliegenden BP entfallen.

Verfahren

Zur im weiteren Verfahren erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird empfohlen, die Lage des Plangebiets genauer zu beschreiben bzw. zur Einordnung der Lage eine Kartendarstellung beizufügen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Gemeindeboten erfolgte Angabe des Flurstückes erfüllt die erforderliche Anstoßwirkung möglicherweise nicht ausreichend.

Seit dem 1. Februar 2023 ist bei der digitalen Bereitstellung der Bauleitpläne der Datenstandard „XPlanung“ verpflichtend anzuwenden. Auf § 4a Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Sächsisches E-Government-Gesetz (SächsEGovG) wird hingewiesen.

Denkmalschutz

Bearbeiter: Herr Nicklaus

Tel.: 03733 831-4160

Die nachfolgenden Angaben sind als Hinweise in den BP aufzunehmen, um die untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen und weiteren Umfeld (mittelalterlicher Ortskern [D-11300-01]; spätmittelalterlicher Bergbau [D-88030-08]), die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Das Vorhabenareal liegt in einer Bergbaulandschaft, die seit dem Mittelalter geprägt wurde und von der heute noch zahlreiche Relikte des Altbergbaus und des Hüttenwesens aus dem Umfeld (u.a. Pingen, Halden, Stollen, Schächte, Seifenrelikte, Produktionsstätten, Kunstgräben) über die Auswertung der LiDAR-Daten sowie historische Kartenwerke (Sächsische Meilenblätter, UrOeder) erfasst sind.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Archäologie sind vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Vorhaben-/Erschließungsträger im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Vermessung

Bearbeiter: Frau Wiards

Tel.: 03733 831-4234

Es bestehen zum o. g. Vorhaben keine Einwände. Die Bezeichnung des Flurstücks im Plangebiet und seine Darstellung entspricht dem aktuellen Katasterstand.

Die Darstellung der Flurstücksnummern im Plan ist nicht korrekt. Flurstücksnummern werden entweder mit Schrägstrich (247/3) oder mit Bruchstrich ($\frac{247}{3}$) dargestellt.

Es wird gebeten, die Flurstücksnummer (385/7) und die Bezeichnung (Annaberger Straße) der anliegenden Straße hinzuzufügen.

Immissionsschutz

Bearbeiter: Frau Böttcher

Tel.: 03735 601-6127

Entgegen der ursprünglichen Planung eines homogenen Mischgebietes weist die nun vorgelegte Planung entlang der B 95 eine Gewerbegebietsfläche aus und erst in einem schalltechnisch unkritischen Abstand ein Mischgebiet (MI). Damit wurden immissionsschutzrechtliche Bedenken für die geplante Wohnnutzung im MI an der Bundesstraße berücksichtigt.

Die Ausweisung einer Gewerbefläche ist nun allerdings mit der Möglichkeit erhöhter Schallemissionen verbunden, die immissionsschutzrechtlich neu zu bewerten sind.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Im nun eingereichten Vorentwurf soll eine Gewerbefläche in geringer Entfernung zu einem durch BP rechtskräftig bestätigten Allgemeinen Wohngebiet – WA („Wohnanlage Kellergut“) ausgewiesen werden. Vom Gebietsrand des Gewerbegebietes (GE) aus in nordöstlicher Richtung befinden sich die ersten Baufelder im WA in ca. 30 Meter Entfernung.

Immissionsschutzrechtliche Belange hinsichtlich Schallschutz sind bei der Aufstellung von BP dann ausreichend berücksichtigt, wenn die Anforderungen der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) erfüllt werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA betragen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für Gewerbelärm.

Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen noch nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten GE ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und nachts anzusetzen.

Bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) können die zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel erforderlichen Abstände aus Tabelle 2 der DIN 18005, Teil 1 entnommen werden:

Bei einem GE mit ca. 1 ha Fläche beträgt der Mindestabstand für eine uneingeschränkte Nutzung in der Nachtzeit für den Mischgebietswert (45 dB(A)) 120 Meter und für den allgemeinen Wohngebietswert (40 dB(A)) 225 Meter. Beide Abstände werden in der vorliegenden Planung bezüglich benachbarter MI und WA unterschritten. Dies hat zur Folge, dass die geplante Gewerbefläche in der Nachtzeit bezüglich des Schallschutzes nicht uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die in der Planzeichnung bzw. Planzeichenerklärung angegebenen „Immissionsangaben“ sind aus fachlicher und rechtlicher Sicht ungeeignet, um eine Begrenzung der vom geplanten GE ausgehenden Schallemissionen durchzusetzen.

Um Beeinträchtigungen benachbarter Wohnbebauungen durch vom GE ausgehender unzulässiger Schallimmissionen rechtswirksam zu verhindern, gibt es das Instrument der Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691.

Die Festsetzung von Geräuschkontingenten im BP sichert rechtsverbindlich die bestmögliche Ausnutzung der auszuweisenden Gewerbeflächen, ohne dass dabei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden.

Weitere Hinweise sind der Stellungnahme des Fachbereiches Bauleitplanung zu entnehmen.

Abfallrecht/ Altlasten/ Bodenschutz**Bearbeiter: Frau Weigel****Tel.: 03735 601-6130**

Die aus dem Vorentwurf infolge der Flächenneuanspruchnahme für Bauflächen abzuleitenden Auswirkungen betreffen eine dauerhafte Beeinträchtigung bzw. den Verlust des Bodens im Plangebiet und dessen natürliche Bodenfunktionen sowie der vorhandenen Nutzungsfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung.

Begründung der fachlichen Einschätzung:

Mit der geplanten Erschließung des 1,16 ha großen „Gewerbstandortes Am Kellergut“, bestehend aus einem GE (ca. 1/3 der Gesamtfläche) und einem MI (ca. 2/3 der Gesamtfläche) auf einer Teilfläche des Flurstückes 247/3 der Gemarkung Schönfeld ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden. Betroffen sind Böden, die nach § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) natürliche Bodenfunktionen sowie die Nutzungsfunktion als landwirtschaftliche Flächen erfüllen. Für die in Anspruch genommenen Flächen ist eine dauerhafte Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungsfunktion verbunden.

Anforderungen/Anmerkungen zur Ergänzung in der Begründung mit Umweltbericht

Die Anmerkungen gemäß Stellungnahme vom 15.05.2024 wurden weitgehend in die Begründung unter Teil I Pkt. 1.7 übernommen. Es verbleiben folgende weitere Anmerkungen und Anforderungen.

- Wie auf S. 7 ausgeführt, ist unter Bezug auf die Anforderungen im § 1a Abs. 2 des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist entsprechend § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des BP zu prüfen und die Notwendigkeit entsprechend zu begründen. Dies beinhaltet auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- Entgegen den Ausführungen auf den S. 15 und 26 weisen die Böden im Geltungsbereich des BP eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Auch die Ausführung, dass die Fläche des BP von drei Seiten von Bebauung einschließlich Gewerbenutzung umgeben ist, trifft nicht zu. Die Begründung ist dahingehend zu korrigieren.
- Wie auf S. 24 aufgeführt, ist aus den Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden (LfULG) bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten (hier: KLSR-Karte) zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung durch Wasser ersichtlich, dass der natürliche Boden im Plangebiet wie auch im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erosionsgefährdet bis stark erosionsgefährdet ist. Zur Vorsorge gegen Erosionsschäden sind die erforderlichen Maßnahmen des Erosionsschutzes begründet auszuweisen.
- Die Ausgleichsbilanzierung auf S. 28 einschließlich der Bewertung, dass durch die geplante Nutzung/Bebauung kein kompensationspflichtiger Eingriff stattfindet, ist zu prüfen. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz zur Eingriffsregelung verwiesen. Ergibt sich die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen, ist bei der Prüfung und Aufstellung möglicher Kompensationsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB die Entsiegelung

von Flächen in Verbindung mit der Rekultivierung und Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen als bodenbezogene Kompensationsmaßnahme einzubeziehen.

Anpassungen bzw. Ergänzungen im Teil B: Textteil des BP unter III. Hinweise

Die bodenschutzrechtlichen Hinweise sind wie folgt anzupassen bzw. zu ergänzen:

- Der Pkt. (2) sollte unter Pkt. (10) eingegliedert werden.
- Das LRA ERZ, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, ist rechtzeitig vorab über den geplanten Baubeginn zu informieren (E-Mail: abfall-boden@kreis-erz.de).
- Bei einer beabsichtigten Umlagerung/Verlagerung von anfallenden Bodenmaterial (i. S. § 2 Nr. 4 Verordnung Festlegung Bodenplanungsgebiet Raum Annaberg [VO BPG Raum Annaberg]) auf Flächen außerhalb des Baustandortes innerhalb des Bodenplanungsgebietes gelten die Regelungen in den §§ 13 – 15 der VO BPG Raum Annaberg. Gleiches gilt für den Einbau von Bodenmaterial im Plangebiet, wenn der Herkunftsort innerhalb des Bodenplanungsgebietes liegt.
- Die Verwertung von anfallendem Bodenmaterial in einem Vorhaben außerhalb des Bodenplanungsgebietes sowie der Einbau von Bodenmaterial eines Herkunftsortes außerhalb des Geltungsbereiches der VO BPG Raum Annaberg im Plangebiet richtet sich nach den Anforderungen im § 6 sowie § 7 (Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht) bzw. § 8 (Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und außerhalb technischer Bauwerke) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Dafür können die Hinweise (10) 1.1 und (10) 1.3 entfallen.

Die abfallrechtlichen Hinweise sind wie folgt anzupassen:

- Die doppelte Vergabe des Pkt. (11) naturschutzrechtliche bzw. abfallrechtliche Anforderungen ist zu korrigieren. Demnach wären die abfallrechtlichen Anforderungen als Pkt. (12) anzugeben.
- Anstelle des letzten Abs. im dritten Anstrich ist folgender Hinweis aufzunehmen: Für den Einsatz bzw. die Verwertung mineralischer Abfälle (u. a. Bodenaushub und Bauschuttrecyclingmaterial) als Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) anzuwenden.

Forst

Bearbeiter: Frau Bergelt

Tel.: 03735 601-6300

Durch den o. g. BP werden keine forstrechtlichen Belange berührt. Wald i. S. d. § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) ist nicht betroffen.

Naturschutz

Bearbeiter: Frau Weisbrich

Tel.: 03735 601-6207

Schutzgebiete

Der beabsichtigte Geltungsbereich des o. g. BP befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Greifensteingebiet“. Weitere dem Naturschutzrecht unterliegende Schutzgebiete oder bekannte kartierte gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Die einzelnen Maßnahmen (Errichtung Gebäude und Zufahrten etc.) bedürfen der gesonderten Erteilung einer Erlaubnis nach § 6 der Schutzgebietsverordnung des LSG „Greifensteingebiet“ seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Erzgebirgskreises.

Eingriffsregelung

Das betroffene Flurstück ist dem Außenbereich der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad Ortslage Schönfeld zuzuordnen. Der Planungsinhalt des BP erfüllt den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) und die Eingriffsregelung gemäß §§ 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung.

Die vorgelegte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist fehlerhaft und entsprechend zu überarbeiten:

1. Den Biotoptypen ist ein Biotopwert (Zustand vor dem Eingriff) und ein Planwert (Zustand nach dem Eingriff) zuzuordnen. Die Differenz der beiden Werte multipliziert mit der jeweils betroffenen Fläche ergeben die jeweilige Ab- bzw. Aufwertung. Mit diesem Vorgehen werden sowohl der Eingriff (Abwertung) als auch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen (Aufwertungen) ermittelt. In der vorgelegten Bilanzierung werden keine Differenzen zwischen den Ausgangsbiotopen und Planwerten berechnet.

Beispiel zum Vorgehen der zu überarbeitenden Bilanzierung in der Begründung zum BP (vereinfacht):

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|
| Biotoptyp (vor Eingriff) | Ausgangswert (Biotopwert) | Biotoptyp (nach Eingriff) | Zustandswert/Planwert | Differenz (Sp. 2-4) | Fläche (m ²) | Wertminderung (WE) |
| Intensiv genutzter Acker | 5 | Straße voll versiegelt | 0 | 5 | 50 | 250 |
| | | | | | Ausgleichsbedarf | 250 |

1 Vorgehensweise siehe Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Dresden, 2003) ab Seite 29, einschließlich A 16 Formblätter zur Bilanzierung.

2. In der Bilanzierung ist die Fläche für das Gewerbegebiet separat aufzuführen. Gemäß Handlungsempfehlung sind Gewerbegebiete mit dem Planungswert von 1 aufzuführen.
3. Nach aktueller Einschätzung ergibt die überarbeitete Bilanzierung einen Ausgleichsbedarf, sodass die vorgesehene Kompensationsmaßnahme G1 nicht ausreichen wird. Es sind weitere Maßnahmen vorzuschlagen und in der Planzeichnung aufzuführen.

Weiterhin sind folgende Forderungen und Hinweise zu beachten:

1. Im Pkt 6 (2) unter Teil B: Textteil, I. Textliche Festsetzungen des BP wird beschrieben, dass eine Hecke (G1) anzulegen ist. Es sollte festgelegt werden, wer für die Pflanzung bzw. für die Pflege (Schnitt, Wässern, Nachpflanzung bei abgängigen Gehölzen) der Hecke zuständig ist. Außerdem sollte der Zeitpunkt für die Anlage der Hecke präzisiert werden. Dies gilt ebenfalls für weitere erforderliche Maßnahmen.

2. Es ist zu beachten, dass gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG gebietseigene und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (siehe SMEKUL, sächsische Artenliste für gebietseigene Gehölze, Vorkommensgebiet 3).
3. Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen sind im Kompensationsflächenkataster (KoKaNat) des Freistaates Sachsen zu erfassen. Die Eintragung hat selbstständig durch den Vorhabenträger zu erfolgen und ist spätestens mit Abschluss des Bauvorhabens durchzuführen. Die Freischaltung zur Eintragung ins KoKaNat erfolgt über die uNB (Sachgebiet Naturschutz/Landwirtschaft, E-Mail: naturschutz@kreis-erz.de).

Artenschutz

Unabhängig von den naturschutzrechtlichen Belangen sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 39 und § 44 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung ergibt sich eine wichtige Bedeutung der Fläche für bestimmte Arten (z. B. Feldlerche, Goldammer...).

Im Hinblick auf die Arten hält die uNB eine artenschutzrechtliche Kartierung für erforderlich.

Weiterhin sind entsprechende CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen zu festzulegen.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Nestler

Tel.: 03771 277-6208

Zum o. g. BP bestehen aus Sicht der Agrarstruktur weiterhin Bedenken, wie bereits in der Stellungnahme vom 13.05.2024 im Rahmen der Vorabbeteiligung geäußert.

Der Begründung zum BP mangelt es an der Auseinandersetzung mit § 1a Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Ebenso fehlt die fundierte Begründung für die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß Ziel (Z) 1.1.7 des Regionalplanes Region Chemnitz 2024.

Siedlungswasserwirtschaft - Kommunales Abwasser

**Bearbeiter: Herr Gartmann
Frau Melcher**

**Tel.: 03735 601-6151
03735 601-6187**

Gegen den BP bestehen aus kommunalabwasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Abwasserentsorgung (Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im weiteren Verfahren mit dem Abwasserzweckverband (AZV) abzuklären.

Siedlungswasserwirtschaft - Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bearbeiter: Frau Bethke

Tel.: 03735 601-6198

Ist das Vorhaben verbunden mit dem Bau und Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Tankstelle, etc.) wird auf den Besorgnisgrundsatz und die Einhaltung der grundlegenden Anforderungen nach §§ 62 und 63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

Die konkrete technische Ausgestaltung einer derartigen Anlage und die Pflichten des Anlagenbetreibers einschließlich erforderlicher Anzeige- und Eignungsfeststellungsverfahren sind in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festgelegt.

Siedlungswasserwirtschaft - Wasserschutzgebiete

Bearbeiter: Frau List

Tel.: 03735 601-6175

Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das geplante Vorhaben berührt kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet sowie kein festgesetztes Hochwasserentstehungsgebiet.

Wasserbau

Bearbeiter: Herr Fischotter

Tel.: 03735 601-6185

Aus Sicht des Fachbereiches Wasserbau bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben. Wasserbauliche Belange werden nicht berührt.

Brandschutz

Bearbeiter: Herr Ackermann

Tel.: 03733 831-5262

Löschwasser

Die gesicherte Löschwasserversorgung wird nach Rücksprache mit der zuständigen Feuerwehr nicht bestätigt.

Bei gleichzeitiger Nutzung der beiden in der Begründung zum BP angegebenen Unterflurhydranten, welche an einer Trinkwasserleitung angeschlossen sind, wird die benötigte Menge von 96 m³ nicht erreicht werden können. Weiterhin ist bei deren Nutzung, auch die Querung der B 95 mit Schlauchleitungen notwendig, was die Zufahrt weiterer Löschfahrzeuge behindert.

Die vorhandenen Teiche (Weberteich, Teich am Mittelweg) auf der anderen Straßenseite liegen nicht mehr im 300 m-Radius.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist daher nochmals zu prüfen.

Die Grundlage für den Löschwasserbedarf ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), S. 6 – Tabelle. Laut Einordnung des Fachbereiches Brandschutz handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Hier sind 96 m³ Löschwasser/Stunde für zwei Stunden Normlöschzeit im 300 m Umkreis (Löschbereich) nachzuweisen.

Befahrung

Die Angaben zu den Zufahrten, Leiterstell- und Wendeflächen für die Feuerwehr sind bereits in der Begründung auf S. 23 vermerkt.

Straßenverkehr

Bearbeiter: Herr Stettinius

Tel.: 03771 277-7123

Zum o. g. Vorhaben bestehen keine Einwände.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung wird seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde gefordert, die Breite der Zufahrt auf min. 8 m zu vergrößern. In der Endplanung ist der mögliche Begegnungsfall zweier LKW anhand der Schleppkurven nachzuweisen.

Grundsätzlich sollte das Anlegen einer zweiten Zufahrt in Betracht gezogen werden. Im Fall einer Baumaßnahme im Bereich der Zufahrt wäre sonst das gesamte Gebiet nicht erreichbar.

Straßenverwaltung/Kreisstraßen

Bearbeiter: Frau Dohms

Tel.: 03771 277-7150

Es sind keine Kreisstraßen betroffen. Darüber hinaus bestehen seitens des Fachbereiches Straßen keine Einwände.

Öffentlicher Gesundheitsdienst

Bearbeiter: Herr Michael

Tel: 03733 831-3336

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen bei Beachtung nachfolgender Forderungen und Hinweise keine Einwände gegen den Vorentwurf zum o. g. BP.

Das Flurstück befindet sich im Radonvorsorgegebiet. Entsprechende Schutzmaßnahmen für Wohngebäude und Arbeitsplätze sind zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Forderungen und Hinweise

Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten, sind, sofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.

Es ist zu sichern, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z. B. Brunnen) kommen.

Senioren- und Behindertenbeauftragte

Bearbeiter: Frau Seidel

Tel: 03733 831-1060

Aufgrund der fehlenden Detailschärfe des BP ist eine abschließende Beurteilung der Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht möglich. Es wird daher auf die Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Barrierefreiheit für öffentliche Wege, Plätze und Gebäude hingewiesen (z. B. DIN 18040-1, DIN 18040-2, DIN 18040-3) sofern für das konkrete Projekt einschlägig.

Sonstige Hinweise

Kampfmittel

Für eine Gefahreinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das LRA ERZ nicht zuständig. Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs.1 und § 1 Abs.1 Nr.4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i.V.m. § 3 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden

(jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Abfallentsorgung

Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg zuständig.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Region Chemnitz 2024 sind zu berücksichtigen.

Allgemeine Anmerkungen

Bei fachspezifischen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des LRA ERZ wird um Einreichung der Planzeichnung in Papierform sowie zusätzlich aller Unterlagen in elektronischer Form gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Prof. Dr. Alexander Haentjens
Referatsleiter