

Gemeindeverwaltung
Thermalbad Wiesenbad
Mühle 1
09488 Thermalbad Wiesenbad

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 19. März 2025
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Bebauungsplan „Gewerbestandort Am Kellergut“ der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Das Schreiben des Büros IBA vom 6. März 2025 enthielt den Link zum Download folgender Unterlagen:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Januar 2025
- Begründung des Vorentwurfs vom Januar 2025 mit Umweltbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbestandort Am Kellergut“ der Gemeinde Thermalbad Wiesenbad gebeten.

Sachverhalt

Die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad plant westlich der B 95 im Ortsteil Schönfeld die Erschließung eines ca. 1,2 ha großen Gewerbestandortes, bestehend aus einem festgesetzten Gewerbegebiet (1/3 der Gesamtfläche) und aus einem festgesetzten Mischgebiet (2/3 der Gesamtfläche). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 247/3 der Gemarkung Schönfeld.

Der Planungsverband Region Chemnitz äußerte in einer Vorab-Stellungnahme am 21. Januar 2020 lediglich Hinweise bzgl. des in der Begründung zu formulierenden notwendigen Bedarfsnachweises, der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Greifensteingebiet“ und des auszu-schließenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktes aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABI AAz. Nr. 4/2025 vom 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024).

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken, wenn der Bedarf zur Realisierung des Vorhabens nachgewiesen werden kann und eine Standortalternativenprüfung erfolgt.**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad keine zentralörtliche Funktion besitzt. Ihre baulich-räumliche Entwicklung ist deshalb ausschließlich nur entsprechend der Eigenentwicklung zulässig (siehe dazu Ziel Z 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013). Aus der Begründung des Bebauungsplanes muss aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplanes die Auseinandersetzung mit den örtlichen Bedarfen zur Festsetzung des Misch- und Gewerbegebietes detailliert hervorgehen. Hierbei ist der Bedarf bzgl. der Größe zu ermitteln und eine Standortalternativenprüfung durchzuführen.

Dies ist insbesondere auch notwendig, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Böden mit einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III der 5-stufigen Skala der Bodenfunktionenkarte 1:50.000 im Freistaat Sachsen (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stand: 2022) befinden. Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird momentan überwiegend als Ackerland sowie zu einem geringen Teil als Grünland genutzt. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden ist daher der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Nach Ziel Z 2.3.1.2 des RPI RC 2024 soll in allen Teilen der Region der Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft vermieden werden. Mit diesem Sachverhalt ist sich auseinanderzusetzen.

Folgende **Hinweise** sind bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung zu berücksichtigen:

Die Begründung des Bebauungsplanes enthält unter Ziffer 2.1.2 Hinweise zum Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, die inzwischen überholt sind. Mit seiner Bekanntmachung am 23. Januar 2025 ist der RPI RC 2024 in Kraft getreten. Es handelt sich deshalb nicht mehr um in Aufstellung befindliche Ziele. Bauleitplanungen sind somit den Zielen des RPI RC 2024 entsprechend § 1 (4) BauGB anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ zusätzlich zu den bereits auf Seite 13 f. der Begründung des Bebauungsplanes benannten Festlegungen in einem Bereich zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Ziel Z 2.2.2.7) befindet. Bisher wird nur auf die Betroffenheit verwiesen, jedoch erfolgt keine Auseinandersetzung mit dem Ziel Z 2.2.2.7 RPI RC. Es ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu prüfen, ob Maßnahmen zum Wasserrückhalt im Bebauungsplan festgesetzt werden sollten.

Zudem ist das in Karte 14 „Siedlungsklima“ des RPI RC 2024 festgelegte Kaltluftentstehungsgebiet zu ergänzen (Ziel Z 2.1.6.1), welches bisher in der Begründung nicht genannt wird.

Mit den regionalplanerischen Festlegungen ist sich im Umweltbericht auseinanderzusetzen. ggf. sind Festsetzungen für den Bebauungsplan abzuleiten.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Greifensteingebiet“. Hierzu ist gegebenenfalls ein Ausgliederungsverfahren notwendig, an welchem der Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen ist. Dies erfolgte bislang noch nicht.

Der Plangeber geht davon aus, dass zur Realisierung der Vorhabens die Erteilung der Erlaubnis entsprechend § 6 der Schutzgebietsverordnung ausreichend sein wird. Wir empfehlen zur Klärung des Sachverhalts die zeitnahe Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Erzgebirgskreises.

In diesem Zusammenhang wird zudem darauf hingewiesen, dass der Text auf der Planzeichnung unter III. Hinweise Nr. (7) identisch mit dem Text unter III. Hinweise Nr. (11) ist. Dies sollte korrigiert werden.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Grenzen des Naturparks Erzgebirge/Vogtland liegt. Dies ist nicht korrekt und ist zu korrigieren.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft das festgesetzte Wohngebiet des Bebauungsplanes „Wohnanlage Keller-Gut“ befindet, welches als Wohngebiet einen Schutzanspruch nach DIN 18005 genießt. Möglicherweise könnten hier immissionschutzrechtliche Konflikte auftreten, die in einem Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden müssten (Schallschutzgutachten).

Bisher erfolgte lediglich die Betrachtung der Emissionen auf das geplante Gebiet selbst, nicht jedoch der Immissionen, die vom Gebiet aus wirken, obwohl in unserer o. g. Vorab-Stellungnahme bereits darauf verwiesen wurde.

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 1 (6) BauGB i. V. m. § 1a BauGB erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele – zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind im Bebauungsplanverfahren demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen.

Mit § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen und somit ein Anteil zum Klimaschutz geleistet wird. So können z. B. Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden getroffen werden.

Im Bebauungsplan können weitere Festsetzungen zum Klimaschutz wie z. B. Festsetzung der Begrünung von flach geneigten Dächern oder Fassaden gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schotterflächen oder -schüttungen unzulässig sein sollen.

Der Planungsverband Region Chemnitz weist zusätzlich darauf hin, dass die Gemeinde Thermalbad Wiesenbad innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets liegt [vgl. Allgemeinverfügung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 19. November 2020, in Kraft getreten am 31. Dezember 2020 zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 (1) Satz 1 Strahlenschutzgesetz].

In diesen Gebieten gelten neue Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird. Entsprechende Aussagen sind in die Begründung zu integrieren, ebenso sind Maßnahmen zum Schutz entsprechend der Allgemeinverfügung im Bebauungsplan textlich festzusetzen.

In der Begründung befindet sich unter Ziffer 3.1.1.3 der Hinweis, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Da es sich hier um eine Überplanung des Außenbereiches handelt, wie in der Begründung an verschiedenen Stellen korrekt beschrieben wird, ist der 1. Satz unter Ziffer 3.1.1.3 auf Seite 25 der Begründung zu streichen.

Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Genehmigung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34

LRA Erzgebirgskreis

Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau GmbH Annaberg