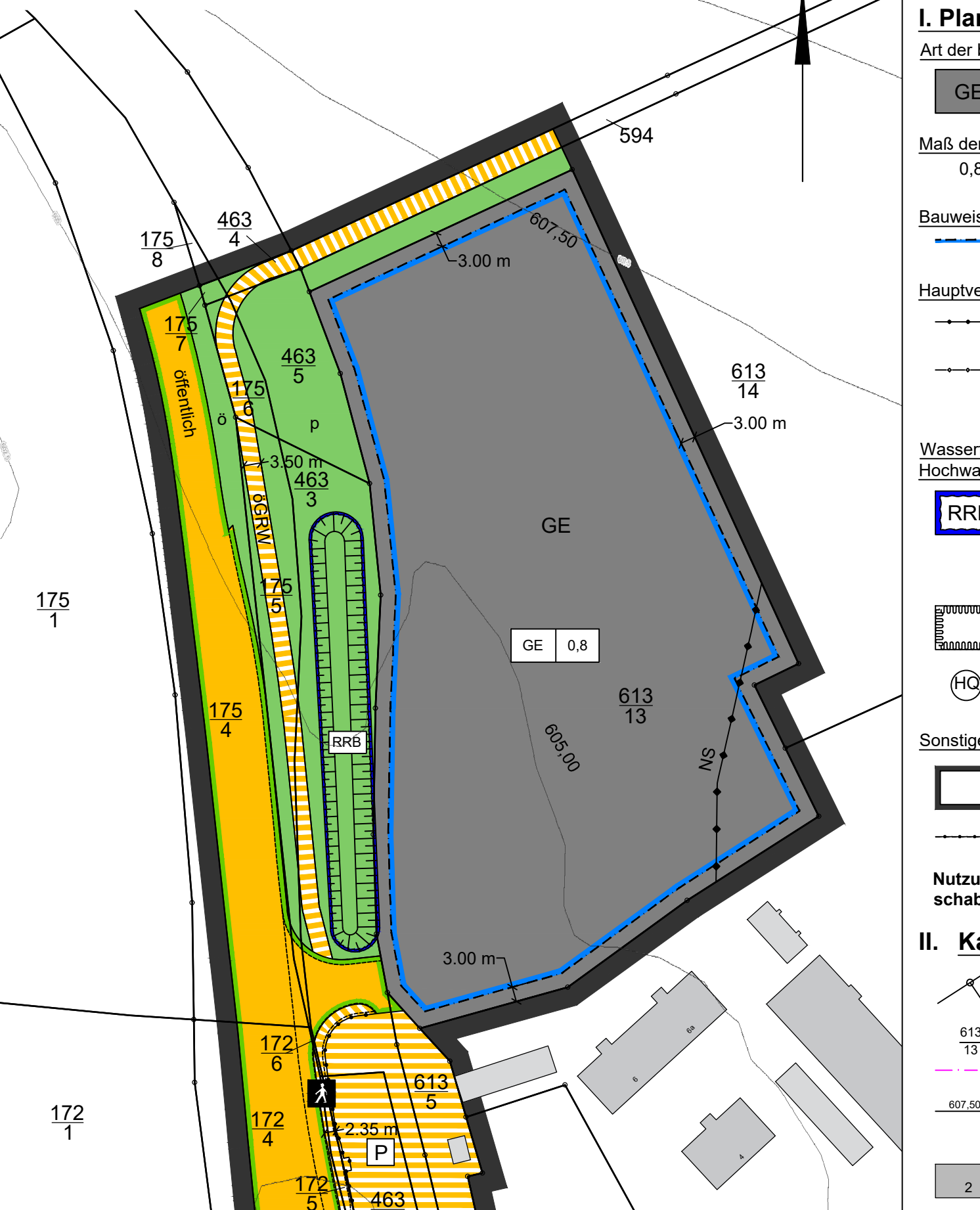
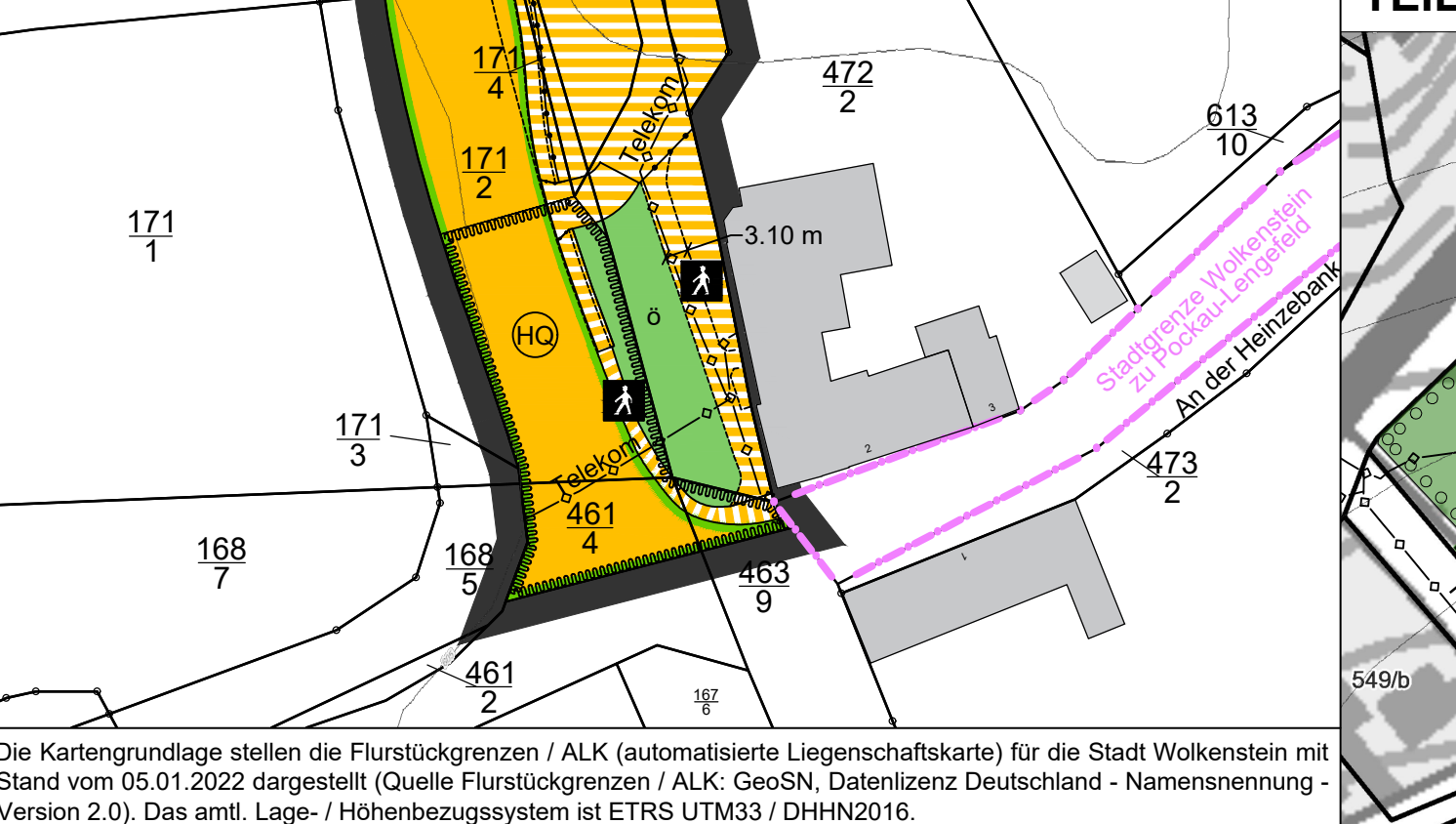


TEIL A.I: PLANZEICHNUNG



TEIL A.II: LAGEPLAN KOMPENSATION



Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für die Stadt Wolkenstein mit Stand vom 05.01.2022 dargestellt (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amt. Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHNM2016.

ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenerordnung.

Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen
GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)	Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	öffentlich öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (nachrichtliche Übernahme aus der Entwurfsplanung mit Stand 03/2022; Planung durch Landratsamt Erzgebirgskreis - SG Kreisstraßenbau)
0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 und § 19 BauNVO)	öffentlich
Bauweise	Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)	Straßenbegrenzungslinie
Hauptversorgungsleitungen	Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (nachrichtliche Übernahme aus der Entwurfsplanung mit Stand 03/2022; Planung durch Landratsamt Erzgebirgskreis - SG Kreisstraßenbau)
Versorgungsleitungen (oberirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Versorgungsleitungen (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	oGRW öffentlicher Geh- und Radweg
(Liegenschaftsstand digitalisiert aus übergebenen Bestandunterlagen der Liegenschaftsstand 01-02/2022)	Fußgängerbereich (öffentlicher Fußweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses	öffentliche Parkfläche
RRB Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) (RRB - Regenrückhaltebecken) (nachrichtliche Übernahme aus der Entwurfsplanung mit Stand 03/2022; Planung durch Landratsamt Erzgebirgskreis - SG Kreisstraßenbau)	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme)	Grünfläche öffentlich
Heilquellenschutzgebietes (H- 5420008) „Heilquelle Wambad“	Grünfläche privat
Sonstige Planzeichen	Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Nutzungsabklone:	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl

II. Kartenzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen	Bemaßung / Einmessung (Abstand: Geltungsbereich zur Baugrenze Breite: Fußweg, Geh- und Radweg)
Flurstücksnummer	NS - Stromleitung - Niederspannung
Stadtgrenze	Telekom - Leitung
Höhenlinien mit Höhenanschrift (nachrichtliche Übernahme - digitalisiert) (WAL: Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen-Geostatistik, Stand 30.11.2021, Erzeugung 28.01.2014, Revision 01.04.2021)	Trinkwasser - Leitung
Gebäude / Nebengebäude Bestand mit Hausnummern	

III. Hinweise

bestehende Flurstücksgrenzen	Bemaßung / Einmessung (Abstand: Geltungsbereich zur Baugrenze Breite: Fußweg, Geh- und Radweg)
Flurstücksnummer	NS - Stromleitung - Niederspannung
Stadtgrenze	Telekom - Leitung
Höhenlinien mit Höhenanschrift (nachrichtliche Übernahme - digitalisiert) (WAL: Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen-Geostatistik, Stand 30.11.2021, Erzeugung 28.01.2014, Revision 01.04.2021)	Trinkwasser - Leitung
Gebäude / Nebengebäude Bestand mit Hausnummern	

Übersichtslageplan M 1:10.000

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben) und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro-, u. Verwaltungsgewerbe) und Nr. 3 (sonstige Gewerbebetriebe) BauNVO zulässig.
 - Es handelt sich hier aber um keine öffentlichen Tankstellen, sie dienen nur der Nutzung des Gewerbegebietes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die im Gewerbegebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) für die Gebäude mit 605,75 m ü. DHN 2016 festgesetzt.
- Überbauung Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
- Gründordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
 - Es wird die Heckenneuanlage (Länge von 35 m und Breite von 2,50 m) und Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine artenreiche Wiese (Fläche ca. 3.250 m²) auf dem Flurstück 551/1 Gemarkung Wiesa in Thermalbad Wiesenbad als Kompensation der Verletzung der Verfahrensregeln zwischen dem Bauträger / Erschließungssträger und dem Landschaftspflegeverband Mittleres Erzgebirge zu veranlassen. Die Umsetzung der Kompensation ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Straßenmeisterei umzusetzen.
 - Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
- Hinweise:**
 - Durch das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (LULG) ergeben sich mit Schreiben vom 23.02.2022 (AZ: 21-4045/661/7) folgende **Hinweise zur Frostzone:**
Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RSIO12 (Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M 1:750.000; Ausgabe 2012) befindet sich die Bäumeinnahme innerhalb der Frosteinwirkungszone III.
Hinweise zur Natürlichen Radioaktivität:
Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorgebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. Es bestehen derzeit zum Vorhaben keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bepflanzung der nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.
Anforderungen zum Radonschutz:
 - Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Bequival pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
 - Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Radonkonzentration führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
 - Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
 - In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich d. Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrSchV durchzuführen:
 - Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 - gezielte Belüftung der Luftdruckdifferenz zw. Gebäudeinnern und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 - Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 - Abspugung von Radon an Randflächen oder unter Abdeckungen, oder
 - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien o. Konstrukte.**Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:**
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.
 - Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim LULG, Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

II. Hinweise:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben) und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro-, u. Verwaltungsgewerbe) und Nr. 3 (sonstige Gewerbebetriebe) BauNVO zulässig.
 - Es handelt sich hier aber um keine öffentlichen Tankstellen, sie dienen nur der Nutzung des Gewerbegebietes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die im Gewerbegebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) für die Gebäude mit 605,75 m ü. DHN 2016 festgesetzt.
- Überbauung Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
- Gründordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
 - Es wird die Heckenneuanlage (Länge von 35 m und Breite von 2,50 m) und Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine artenreiche Wiese (Fläche ca. 3.250 m²) auf dem Flurstück 551/1 Gemarkung Wiesa in Thermalbad Wiesenbad als Kompensation der Verletzung der Verfahrensregeln zwischen dem Bauträger / Erschließungssträger und dem Landschaftspflegeverband Mittleres Erzgebirge zu veranlassen. Die Umsetzung der Kompensation ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Straßenmeisterei umzusetzen.
 - Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
- Hinweise:**
 - Durch das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (LULG) ergeben sich mit Schreiben vom 23.02.2022 (AZ: 21-4045/661/7) folgende **Hinweise zur Frostzone:**
Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RSIO12 (Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M 1:750.000; Ausgabe 2012) befindet sich die Bäumeinnahme innerhalb der Frosteinwirkungszone III.
Hinweise zur Natürlichen Radioaktivität:
Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorgebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. Es bestehen derzeit zum Vorhaben keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bepflanzung der nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.
Anforderungen zum Radonschutz:
 - Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Bequival pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
 - Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Radonkonzentration führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
 - Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
 - In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich d. Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrSchV durchzuführen:
 - Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 - gezielte Belüftung der Luftdruckdifferenz zw. Gebäudeinnern und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 - Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 - Abspugung von Radon an Randflächen oder unter Abdeckungen, oder
 - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien o. Konstrukte.**Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:**
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.
 - Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim LULG, Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

II. Hinweise:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben) und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro-, u. Verwaltungsgewerbe) und Nr. 3 (sonstige Gewerbebetriebe) BauNVO zulässig.
 - Es handelt sich hier aber um keine öffentlichen Tankstellen, sie dienen nur der Nutzung des Gewerbegebietes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die im Gewerbegebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) für die Gebäude mit 605,75 m ü. DHN 2016 festgesetzt.
- Überbauung Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
- Gründordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
 - Es wird die Heckenneuanlage (Länge von 35 m und Breite von 2,50 m) und Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine artenreiche Wiese (Fläche ca. 3.250 m²) auf dem Flurstück 551/1 Gemarkung Wiesa in Thermalbad Wiesenbad als Kompensation der Verletzung der Verfahrensregeln zwischen dem Bauträger / Erschließungssträger und dem Landschaftspflegeverband Mittleres Erzgebirge zu veranlassen. Die Umsetzung der Kompensation ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Straßenmeisterei umzusetzen.
 - Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
- Hinweise:**
 - Durch das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (LULG) ergeben sich mit Schreiben vom 23.02.2022 (AZ: 21-4045/661/7) folgende **Hinweise zur Frostzone:**
Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RSIO12 (Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M 1:750.000; Ausgabe 2012) befindet sich die Bäumeinnahme innerhalb der Frosteinwirkungszone III.
Hinweise zur Natürlichen Radioaktivität:
Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorgebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. Es bestehen derzeit zum Vorhaben keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bepflanzung der nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.
Anforderungen zum Radonschutz:
 - Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Bequival pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
 - Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Radonkonzentration führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
 - Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
 - In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich d. Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrSchV durchzuführen:
 - Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 - gezielte Belüftung der Luftdruckdifferenz zw. Gebäudeinnern und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 - Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 - Abspugung von Radon an Randflächen oder unter Abdeckungen, oder
 - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien o. Konstrukte.**Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:**
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.
 - Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim LULG, Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

II. Hinweise:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben) und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro-, u. Verwaltungsgewerbe) und Nr. 3 (sonstige Gewerbebetriebe) BauNVO zulässig.
 - Es handelt sich hier aber um keine öffentlichen Tankstellen, sie dienen nur der Nutzung des Gewerbegebietes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die im Gewerbegebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) für die Gebäude mit 605,75 m ü. DHN 2016 festgesetzt.
- Überbauung Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
- Gründordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)
 - Es wird die Heckenneuanlage (Länge von 35 m und Breite von 2,50 m) und Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine artenreiche Wiese (Fläche ca. 3.250 m²) auf dem Flurstück 551/1 Gemarkung Wiesa in Thermalbad Wiesenbad als Kompensation der Verletzung der Verfahrensregeln zwischen dem Bauträger / Erschließungssträger und dem Landschaftspflegeverband Mittleres Erzgebirge zu veranlassen. Die Umsetzung der Kompensation ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Straßenmeisterei umzusetzen.
 - Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
- Hinweise:**
 - Durch das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (LULG) ergeben sich mit Schreiben vom 23.02.2022 (AZ: 21-4045/661/7) folgende **Hinweise zur Frostzone:**
Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RSIO12 (Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M 1:750.000; Ausgabe 2012) befindet sich die Bäumeinnahme innerhalb der Frosteinwirkungszone III.
Hinweise zur Natürlichen Radioaktivität:
Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorgebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen. Es bestehen derzeit zum Vorhaben keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bepflanzung der nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.
Anforderungen zum Radonschutz:
 - Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Bequival pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
 - Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Radonkonzentration führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
 - Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
 - In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich d. Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrSchV durchzuführen:
 - Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 - gezielte Belüftung der Luftdruckdifferenz zw. Gebäudeinnern und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 - Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 - Abspugung von Radon an Randflächen oder unter Abdeckungen, oder
 - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien o. Konstrukte.**Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:**
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Beteiligung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
 - Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.
 - Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim LULG, Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

II. Hinweise:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben) und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro-, u. Verwaltungsgewerbe) und Nr. 3 (sonstige Gewerbebetriebe) BauNVO zulässig.
 - Es handelt sich hier aber um keine öffentlichen Tankstellen, sie dienen nur der Nutzung des Gewerbegebietes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die im Gewerbegebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) für die Gebäude mit 605,75 m ü. DHN 2016 festgesetzt.
- Überbauung Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze