TEIL A.I: PLANZEICHNUNG

Die Kartengrundlage stellen die Flurstückgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für die Stadt Wolkenstein mit Stand vom 05.01.2022 dargestellt (Quelle Flurstückgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtl. Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordn.

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 und § 19 BauNVO)

Bauweise

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hauptversorgungsleitungen

- Versorgungsleitungen (oberirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Versorgungsleitungen (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Leitungsbestand digitalisiert aus übergebenen Bestandsunterlagen der Leitungsträger Stand 01-02/2022)

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses

- RRB — Umgrenzung 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)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB - nachrichtliche Übernahme)
- HQ — Heilquellenschutzgebietes (H- 5420008) „Heilquelle Warmbad“

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (nachrichtliche Übernahme aus der Entwurfsplanung mit Stand vom 03/2022 - Planung durch Uhlig & Wehling GmbH - Ingenieurgesellschaft)
- öffentlich — öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (nachrichtl. Übernahme aus der Entwurfsplanung mit Stand v. 03/2022 - Planung durch Landratsamt Erzgebirgskreis - SG Kreisstraßenbau)
- öGRW — öffentlicher Geh- und Radweg
- Fußgängerbereich (öffentlicher Fußweg)
- P — öffentliche Parkfläche

Grünflächen

- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ö — Grünfläche öffentlich
- p — Grünfläche privat

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone:

		Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl

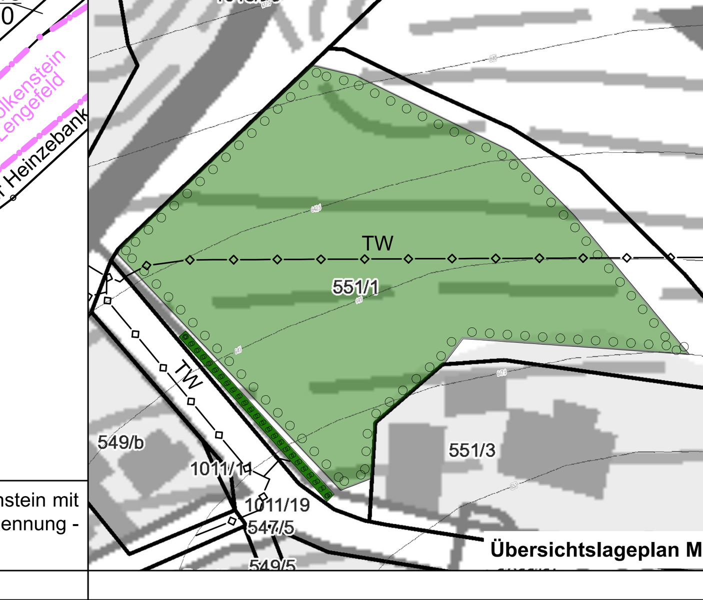
II. Kartenzeichen

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 613/13 — Flurstücksnummer
- Stadtgrenze
- 607,50 — Höhenlinien mit Höhenanschrieb (nachrichtliche Übernahme - digitalisiert) (WMS Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen -Geosn; Datum 30.11.2021, Erzeugung 28.01.2014, Revision 01.04.2021)
- 2 — Gebäude / Nebengebäude Bestand mit Hausnummern

III. Hinweise

- 3.00 m — Bemaßung / Einmessung (Abstand: Geltungsbereich zur Baugrenze; Breite: Fußweg, Geh- und Radweg)
- — NS — Stromleitung - Niederspannung
- —Telekom— Telekom - Leitung
- — TW — Trinkwasser - Leitung

TEIL A.II: LAGEPLAN KOMPENSATION



TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

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

1.1. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2. Es sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO (Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO zulässig.
Es handelt sich hier aber um keine öffentlichen Tankstellen, sie dienen nur der Nutzung des Gewerbegebietes.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

1.4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die im Gewerbegebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1. Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.

2.2. Es wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden (OKF) für die Gebäude mit 605,75 m ü. DHHN 2016 festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

3.1. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

3.2. 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.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

4.1. 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 durchgeführt. Dies ist in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Bauträger / Erschließungsträger und dem Landschaftspflegeverband Mittleres Erzgebirge zu verankern.
Die Umsetzung der Kompensation ist spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Straßenmeisterei umzusetzen.

4.2. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

II. Hinweise:

1. Durch das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** (LfULG) ergeben sich mit Schreiben vom 23.02.2022 (AZ: 21-4045/661/7) folgende

Hinweise zur Frostzone:
Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RStO12 (Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M 1:750.000; Ausgabe 2012) befindet sich die Baumaßnahme innerhalb der Frosteinwirkungszone III.

Hinweise zur Natürlichen Radioaktivität:
Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. 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 Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Anforderungen zum Radonschutz:
- Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel 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 Maßn. 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 Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßn. erforderlich und zumutbar sind.
- Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG 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 Maßn. hinsichtlich d. Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen u. eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:
  1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
  2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zw. Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
  3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
  4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
  5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien o. Konstrukt.

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 Radonvorsorgebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung 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 LfULG, Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

2. Durch das **Sächsische Oberbergamt** wurde zum Vorhaben mit Schreiben vom 05.10.2022 (AZ: 31-4146/5271/95-2022/30585) Folgendes mitgeteilt:
- Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes ,,Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhabensind nicht zu erwarten.
- Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jhd. hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden o. andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.
- Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen.
- Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 28.02.2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3. Durch das **LRA Erzgebirgskreis - Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz** ergibt sich mit Schreiben vom 08.03.2022 (Zeichen: 614.521-22(42)-30010(vl)):
Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Straßenmeisterei Heinzebank OT Hilmersdorf“. Folgende Hinweise sind zu beachten:
- Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelung sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion soweit wie möglich vermieden werden. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, in nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Boden-schutzgesetz BBodSchG).
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß BBodSchG u. Sächsischen Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) schädl. Bodenveränder. vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen).
- Der Einbau von standortfremden Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich bis einschließlich 31.07.2023 nach den Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial, LAGA TR Boden (Stand 2004). Mit dem Inkrafttreten der Mantelverordnung zum 01.08.2023 sind hierfür die §§ 6 u. 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung neue Fassung (BBodSchV n. F.) maßgebend.
- Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der geplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.
- Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tiefbaumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
- Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2,3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Die Verwertung hat Vorrang vor Beseitigung. Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.
- Für Erzeuger u. Besitzer von Bau- u. Abbruchabfällen gelten die Regelungen insbes. des § 8 Abs. 1 u. 2 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zum getrennten Sammeln, Befördern und Zuführen von den dort benannten Abfallfraktionen zur Wiederverwendung oder dem Recycling.

4. Durch das **LRA Erzgebirgskreis - Sachgebiet Immissionsschutz** ergibt sich mit Schreiben vom 08.03.2022 (Zeichen: 614.521-22(42)-30010(vl)):
Der geplante Standort für die Straßenmeisterei Heinzebank ist aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzliches geeignet. Die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte gegenüber der umliegenden Bebauung mit Schutzanspruch gemäß Ziffer 6.1d TA Lärm v. tags/nachts 60/45dB(A) ist im Rahmen des Planverfahrens gutachterl. nachzuweisen.
Das Gutachten zum Schallschutz wird der Begründung als Anlage II beigefügt. Die Schallimmissionsprognose nach TA Lärm hat unter Anwendung konservativer Lärmansätze folgendes ergeben:
- In Variante 1 - Betrieb Sommersaison - wird der anzuwendende Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum durch die Zusatzbelastung an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Die Richtwertunterschreitung beträgt dabei jeweils mehr als 6 dB. Ein Betrieb im Nachtzeitraum findet nicht statt
- In Variante 2 - Betrieb Wintersaison - werden die Immissionsrichtwerte durch die Zusatzbelast. sowohl im Tag-, als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten.
- Das Maximalpegelkriterium wird bei beiden Betriebsvarianten ebenfalls erfüllt.
- Auch für die Gesamtbelastung wird nach Berücksichtigung einer potenziellen Geräuschvorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen im Umfeld eingeschätzt, dass die Kriterien der TA Lärm erfüllt sind.

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde Folgendes vom Sachgebiet Immissionsschutz mit Schreiben vom 18.10.2022 (Zeichen: 614.521-22(217)-30010(pn)) mitgeteilt:
- Im Rahmen der Aufstellung wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Das Gutachten des Ing.-büro für Schallschutz cdf aus Dresden (Bericht Nr. 22-4687/01 vom 28.07.2022) wurde fachlich geprüft. Die Ergebnisse der schalltechnischen Unter-suchungen und Berechnungen sind als plausibel anzusehen.
- So sind beim künftigen Betrieb der Straßenmeisterei sowohl in der Sommer- als auch in der Wintersaison an den nächstliegenden Immissionsorten (Hotel und Wohngebäude an der Heinzebank) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet nach TA Lärm zu erwarten.
- Damit werden die Anforderungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei der Ausweisung von Bebauungsflächen) erfüllt.

5. Durch das **LRA Erzgebirgskreis - Sachgebiet Denkmalschutz** ergibt sich mit Schreiben vom 08.03.2022 (Zeichen.: 614.521-22(42)-30010(vl)):
- Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände.
- Das geplante Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich mit der vom Landesamt für Archäologie Sachsen registrierten Nummer: D-88110-02 (Einzelsiedlung 16. Jh.).

Folgende Auflagen und Gründe vom **Landesamt für Archäologie** ergeben sich aus dem Schreiben vom 29.09.2022 (AZ: 2-7051/78/97-2022/24416) und sich zu beachten:
- Auflagen: Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (neuzeitliche Einzelsiedlung [D-88110-02]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
- Gründe: Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der 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 archäolog. Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

6. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches liegt östlich das Trinkwasserschutzgebiet (T- 5420009) Zone 3 für die Talsperre Neunzehnhain I und II. Südwestlich befindet das Heilquellenschutzgebietes (H- 5420008) „Heilquelle Warmbad“, welches im unteren Bereich auf dem Flurstück 171/4 angeschnitten wird.
Der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich somit in der Heilwasserschutzzone (Schutzzone III - qualitative Schutzzone u. Schutzzone B - quantitative Schutzzone).
Für geplante Maßnahmen in diesem Bereich ist die Verordnung / Rechtsverordnung (RVO) zum Heilquellenschutzgebiet für die Heilquelle Warmbad vom 30.06.2011 einzuhalten. Es wird vorsorglich auf die Verbote und Nutzungsbeschränkungen innerhalb d. Heilquellenschutzgebietes (Schutzzone III u. B) hingewiesen. Das Versenken, Versickern o. Aufbringen von Abwasser ist im unterirdischen Einzugsgebiet der Heilquelle (Schutzzone III) gemäß § 4 Pkt. 5 der RVO verboten.
Zudem ist gemäß § 7 Pkt. 5 der RVO das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund, ausgenommen das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in der Schutzzone B (quantitative Schutzzone) ebenfalls verboten. Vorsorglich wird zudem darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Pkt. 11 der Neubau von … sonstigen Verkehrsanlagen sowie gemäß § 4 Pkt. 13 die Errichtung u. Erweiterung von … sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes der Heilquelle ebenfalls verboten ist, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet herausgeleitet wird.
Für die weiteren Planungsphasen wird deshalb empfohlen, hinsichtl. konkreter Verbote u. Nutzungsbeschränkungen die zuständige Wasserbehörde zu konsultieren.

7. Ergebnisse der **artenschutzrechtliche Vorbetrachtung zum Gebiet**:

Fledermäuse:
- angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
- ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt oder zerstört (im direkten Baubereich sind keine potenziell mögl. Reproduktionsstätten)
- baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. -beseitigungen
- bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeid. von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

Vögel:
- Habitat- und Lebensraumansprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung zu (streng geschützte Arten, welche zu den Eulen, Falken, Greif- u. Spechtvögeln zählen sowie Knäkente, Kranich, Neuntöter, Raubwürger, Seidenreiher, Silberreiher, Schwarzstorch, Weißstorch und Turteltaube)
- für die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper, Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumansprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
- Um artenschutzrechtl. Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. April - August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Erforderliche Gehölzfällungen zur Realisierung des Bebauungsplanes haben ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum zw. dem 01.10. und 28. / 29.02. zu erfolgen.

8. Für die Anlage der Hecke auf dem Flurstück 551/1 d. Gemarkung Wiesa in Thermalbad Wiesenbad ist zu beachten, dass gebietseigene Gehölze zu verwenden sind. Nach Beendigung der Heckenneuanlage sowie der Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in eine artenreiche Wiese ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG ein Bericht vorzulegen, der neben dem Datum der Fertigstellung, eine Fotodokumentation sowie eine Liste der gepflanzten Gehölzarten der Hecke enthält. Die Dokumentationen sind beim Sachgebiet Naturschutz/Landwirtschaft per E-Mail: naturschutz@kreis-erz.de einzureichen.

9. In der Kompensationsfläche in Wiesa liegt die Hausanschlussleitung Dreigüterstraße 11. Außerdem befindet sich im Grundstück 551/1 d. Wasserzählerschacht der Gartengemeinschaft „Am Galgenstein". Leitungen nach dem Schacht gehören zur Kundenanlage. Bei Bepflanzungen ist d. DVGW- Arbeitsblatt GW 125 (Richtlinien für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) zu beachten, um den Schutz der Bepflanzung bzw. der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

10. Abwässer der Tankstelle (mineralölhaltiges Abwasser), Waschhalle (mineralölhaltiges, waschmittelhaltiges und salzhaltiges Abwasser), Werkstatt u. Salzlager sind zwingend über Abscheideanlagen d. Kanalsystem AZV zuzuführen.
Die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage wäre zwar grundsätzlich für die häuslichen Abwässer möglich, wenn eine Versickerung vor Ort vorgenommen werden kann. Die Versickerungsfähigkeit wäre dann jedoch zunächst durch ein hydrologisches Gutachten nachzuweisen.
Die Einleitung von Oberflächenwasser der Hof- u. Verkehrsflächen über das RRB in den Hilmersdofer Bach ist mögl., unter der Voraussetzung, dass ebenfalls Abscheide- o. Filteranlagen vorgeschalten werden. Dieses Abwasser ist regelmäßig Niederschlagswasser und darf nur im Ausnahmefall u. nur geringfügig mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Streusalz, Kraftstoff) verunreinigt sein.

Die Hinweise sind als Auszug auf der Planzeichnung. Weiterführende Ausführungen sind der Begründung jeweils unter den entsprechenden Schutzgütern im Kapitel 4.4 - Natürliche Grundlagen / Schützgütern und Kapitel 4.5.2 - Ver- und Entsorgung zu entnehmen.

SATZUNG der Stadt Wolkenstein über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Straßenmeisterei an der Heinzebank“:

Auf Grund des **§ 10 Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist sowie nach **§ 89 der Sächsischen Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, in Verbindung mit **§ 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes v. 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Wolkenstein am 04.09.2023 die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Straßenmeisterei an der Heinzebank" in der Fassung vom 21.08.2023 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Wolkenstein, 15.01.2024 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 04.04.2022 (Beschlussnummer 09/2022) beschlossen und durch Veröffentlichung im "Wolkensteiner Anzeiger" (amtliches Verkündungsblatt) vom 21.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Wolkenstein, 16.09.2022 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

2. Der Stadtrat hat am 05.09.2022 (Beschlussnummer 36/2022) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wolkenstein, 16.09.2022 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

3. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.
Wolkenstein, 07.11.2022 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 28.09.2022 bis einschließlich 04.11.2022 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im "Wolkensteiner Anzeiger" (amtliches Verkündungsblatt) vom 17.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Wolkenstein, 07.11.2022 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

5. Der Stadtrat hat am 12.12.2022 (Beschlussnummer 54/2022) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wolkenstein, 18.01.2023 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.
Wolkenstein, 13.03.2023 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

7. Öffentliche Auslegung Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 01.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich o. zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im "Wolkensteiner Anzeiger" (amtliches Verkündungsblatt) vom 21.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Wolkenstein, 13.03.2023 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

8. Abwägung Entwurf
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 03.04.2023 (Beschlussnummer 12/2023) abgewogen.
Wolkenstein, 05.09.2023 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

9. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am 04.09.2023 (Beschlussnummer 25/2023) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 04.09.2023 (Beschlussnummer 25/2023) gebilligt.
Wolkenstein, 05.09.2023 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

10. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom 30.08.2023 bestätigt.
Lagegenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Landratsamt
Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz, 12.09.2023 .... Referatsleiter/ in — Siegel

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 18.12.2023 (Aktenzeichen 02835-2023-34) erteilt.
Wolkenstein, 12.01.2024 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

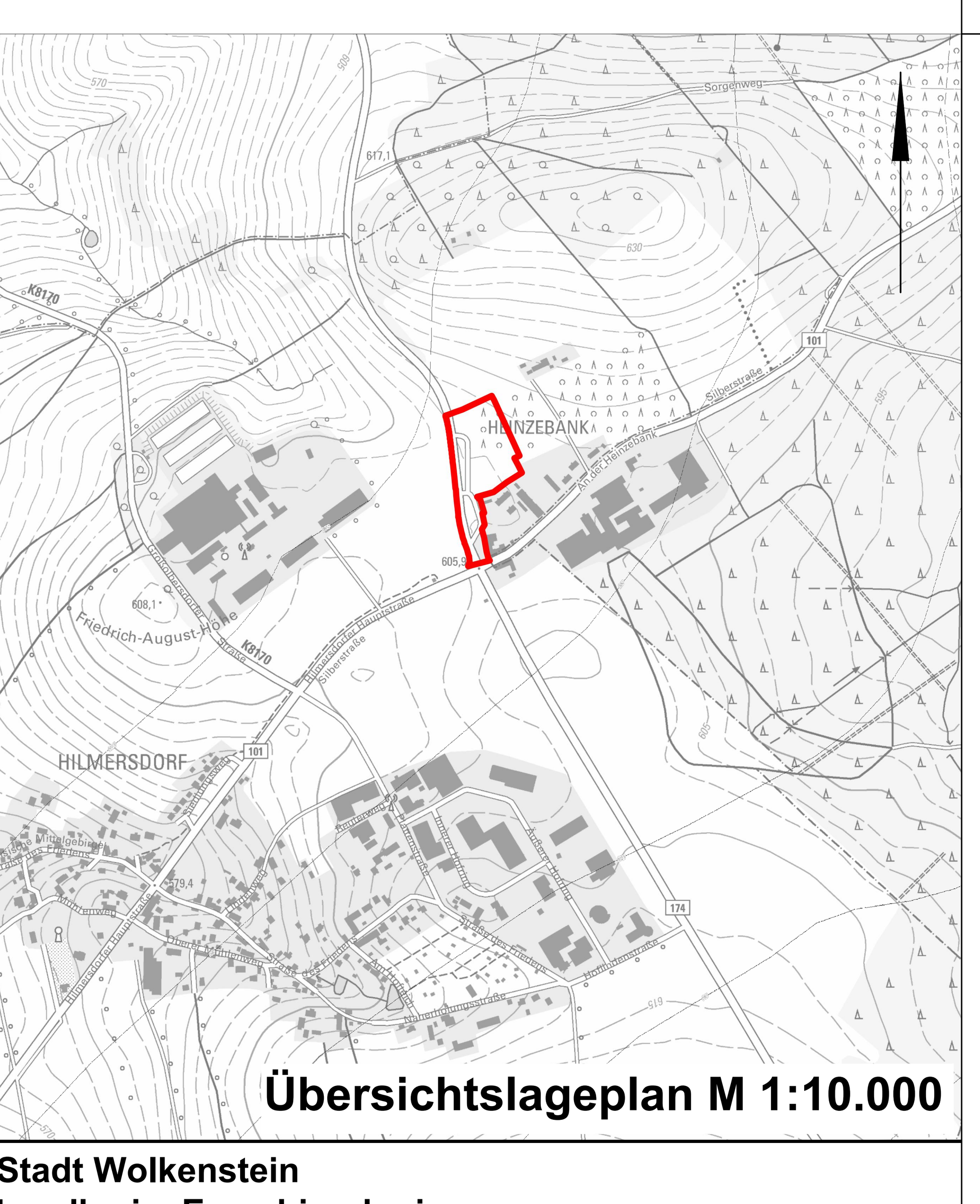
12. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wolkenstein, 15.01.2004 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

13. Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am 16.03.2024 im "Wolkensteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Bau GB hingewiesen worden.
Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.
Wolkenstein, 19.03.2024 .... Liebing, Bürgermeister — Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes v. 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich 1.Teilfortschreib. Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräft. seit 28.10.2004) u. 2.Teilfortschreib. Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 d. Gesetzes v. 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz** (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Sächsisches Waldgesetz** (SächsWaldG) vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Sächsisches Wassergesetz** (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Verordnung** des Erzgebirgskreises zur **Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes** für die Heilquelle Warmbad (Gebietsnummer: H-5420008) vom 30.06.2011



Stadt Wolkenstein
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
Gewerbegebiet "Straßenmeisterei an der Heinzebank“

21.08.2023 — M 1:1.000

Bestandteile:
TEIL A.I: Planzeichnung — TEIL B: Textteil
TEIL A.II: Lageplan Kompensation

Bauer Tiefbauplanung GmbH
Beratende Ingenieure
Tiefbau + Straßenbau + Vermessung + Wasserbau
Industriestraße 1, D 08280 Aue
Tel: 03771/340200, Fax: 03771/3402040