

STADT: **WOLKENSTEIN**  
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS  
LAND: SACHSEN

**BEBAUUNGSPLAN**  
**GEWERBEGEBIET „STRAßENMEISTEREI AN DER HEINZEBANK“**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A ABS. 1 BAUGB**

PLANTRÄGER: STADT WOLKENSTEIN  
MARKT 13  
09429 WOLKENSTEIN  
TELEFON: 037369 131-32  
FAX: 037369 131-11  
E-MAIL: [BAUAMT@STADT-WOLKENSTEIN.DE](mailto:BAUAMT@STADT-WOLKENSTEIN.DE)

PLANVERFASSER: BAUER TIEFBAUPLANUNG GMBH  
INDUSTRIESTRAßE 1  
08280 AUE-BAD SCHLEMA  
TELEFON: 03771/ 3402048  
FAX: 03771/ 3402040  
E-MAIL: [NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM](mailto:NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
4.1	Einleitung	6
4.2	Grundlagen	6
4.3	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
<b>5.</b>	<b>ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>10</b>
5.1	frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
5.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf	13
5.3	Abwägungsvorgang	15
<b>6.</b>	<b>PLANUNGALTERNATIVEN</b>	<b>16</b>

## 1. ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche Auskunft über die Art und Weise der Berücksichtigung von Nachfolgendem gibt:

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

## 2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Planung des Landratsamtes Erzgebirgs-kreis für den Neubau einer Straßenmeisterei auf dem Flurstück 613/13 der Gemarkung Hilmersdorf. Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung und aller angrenzenden Nutzungen erweitert sich der Geltungsbereich u.a. um den Bereich der B174.

Es handelt sich um eine nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche in Ortsrandlage mit einer anthropogene gewerbliche / verkehrliche Vorbelastung der angrenzenden Flächen. Die Fläche schließt direkt an die B 174 an und eine Erschließung an Ver- und Entsorgungsanlagen ist grundsätzlich möglich.

Ziel ist es somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Straßenmeisterei durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes inkl. einer gesicherten Erschließung zu schaffen und dabei die städtebaulichen Belange mit zu integrieren und zu koordinieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 20.500 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet nachfolgende Flurstücke, alle in der Gemarkung Hilmersdorf:

Flurstück 613/13	Flurstück 175/7	Teilflächen Flurstück 175/4
Flurstück 613/5	Flurstück 175/6	Teilflächen Flurstück 172/4
Flurstück 463/4	Flurstück 175/5	Teilflächen Flurstück 171/2
Flurstück 463/5	Flurstück 172/6	Teilflächen Flurstück 461/4
Flurstück 463/3	Flurstück 172/5	Teilflächen Flurstück 463/9
Flurstück 463/6	Flurstück 171/4	Teilflächen Flurstück 594, Teilflächen Flurstück 613/14

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt an die Bundesstraße (B 174). Für die Verkehrsanbindung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung mit verschiedenen Varianten durchgeführt. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird eine signalisierte Zufahrt mit zusätzl. Linksabbiegespur von der B 174 vorgesehen. Die Signalisierung der Zufahrt zur Straßenmeisterei erfolgt in Koordination mit dem Nachbarknoten B 101 / B 174 „Heinzebank“.

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 8 BauNVO festgesetzt. 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 u. 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. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen n. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.

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. DHHN 2016 festgesetzt.

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 u. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich dem Grunde nach um keine neuen Verkehrsflächen, da die Flächen bereits im Bestand vorhanden sind, es müssen allerdings durch den Neubau der Straßenmeisterei auf dem Flurstück 613/13 der Gemarkung Hilmersdorf und zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung und aller angrenzenden Nutzungen die bestehenden Verkehrsflächen erweitert / angepasst und neu angebunden werden.

Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich um einen öffentlichen Geh- und Radweg, um einen Fußgängerbereich in Form eines öffentlichen Fußweges sowie um eine öffentliche Parkfläche.

Es werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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 m<sup>2</sup>) 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.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Es werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, in Form eines Regenrückhaltebeckens (RRB) festgesetzt.

Es werden Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich hierbei um das Heilquellenschutzgebiete (H- 5420008) „Heilquelle Warmbad“.

### 3. VERFAHRENSABLAUF

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger und Leitungsträger) wurden vorab durch das Landratsamt Erzgebirgskreis mit Schreiben vom 27.01.2022 und 04.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Verfahren wird nach BauGB im **zweistufigen Verfahren** durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 04.04.2022 (Beschluss Nr. 09/2022) beschlossen u. durch Veröffentlichung im „Wolkensteiner Anzeiger“ (amtliches Verkündungsblatt) vom 21.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Vorabbeteiligung wurden in den **Vorentwurf** des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Vorentwurf wurde durch den Stadtrat am 05.09.2022 (Beschluss Nr. 36/2022) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Wolkenstein hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.09.2022 bis 04.11.2022 über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im „Wolkensteiner Anzeiger“ (amtliches Verkündungsblatt) vom 17.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den **Entwurf** des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf wurde durch den Stadtrat am 12.12.2022 (Beschluss Nr. 54/2022) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 20.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2023 bis 10.03.2023 wurde durch Veröffentlichung im „Wolkensteiner Anzeiger“ (amtliches Verkündungsblatt) vom 21.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung u. die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt u. über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Stadtrat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 03.04.2023 (Beschluss Nr. 12/2023) die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 04.09.2023 (Beschluss Nr. 25/2023) als **Satzung** beschlossen. Für die Stadt liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes wurde beim Landratsamt Erzgebirgskreis zur Genehmigung einreicht, diese wurde mit Schreiben vom 18.12.2023 (AZ: 02835-2023-34) erteilt.

#### **4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

##### **4.1 EINLEITUNG**

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Die Erarbeitung d. Umweltberichts orientierte sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, selbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB) dar, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Er unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht, die im Rahmen der Vorabbeteiligung und der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung zum Vorentwurf) sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

##### **4.2 GRUNDLAGEN**

Zur Erstellung des Umweltberichtes lagen nachfolgende Unterlagen vor:

- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>
- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- Nabu Vogelportraits, abrufbar: <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/portraits/>

- [http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_ce\\_f\\_regionalplan.php](http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_ce_f_regionalplan.php)
- [https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_rc\\_93\\_satzungsbeschluss.php](https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_satzungsbeschluss.php)
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>
- Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz
- LFZ Naturraumpotenziale Sachsen (Naturraum-Viewer) online abrufbar unter: <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>
- Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden)
- WMS-Dienste:
  - topographischen Karten (DTK10)
  - digitale Orthophotos
  - Flurstücken und Gemarkungen
  - Höheninformationen / Höhenlinien
  - Schutzgebiete Sachsen
  - digitale Bodenkarte
  - Hohlraumkarte
  - geochemische Karten
  - Geologische Aufschlüsse
  - Trinkwasserschutzgebiete
- Stellungnahme LRA SG Siedlungswasserwirtschaft vom 14.10.2022 / 09.02.2023 (AZ: 71858-2022-640)
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Vorabbeteiligung u. zum Vorentwurf (09-10/2022) und zum Entwurf (02-03/2023):
  - > STN Sächsisches Oberbergamt vom 05.10.2022
  - > STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 23.02.2022 und 28.02.2023
  - > STN Landesdirektion Sachsen vom 14.02.2022
  - > STN Planungsverband Region Chemnitz vom 11.02.2022
  - > STN LRA ERZ, SG Naturschutz vom 08.03.2022 und 18.10.2022
  - > STN LRA ERZ, SG Landwirtschaft vom 18.10.2022
  - > STN LRA ERZ, SG Immissionsschutz vom 08.03.2022 und 18.10.2022
  - > STN LRA ERZ, SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 23.02.2022, 08.03.2022 und 08.03.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Siedlungswasserwirt. vom 08.03.2022, 18.10.2022 u. 16.03.2023
  - > STN LRA ERZ, SG Wasserbau vom 08.03.2022
  - > STN LRA ERZ, SG Denkmalschutz vom 08.03.2022
  - > STN LRA ERZ, SG Baurecht vom 08.03.2022
  - > STN LRA ERZ, SG Brandschutz vom 08.03.2022 und 18.10.2022
  - > STN Landesamt für Archäologie Sachsen vom 29.09.2022
  - > STN Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 21.02.2022
  - > STN Mitnetz Strom vom 28.01.2022
  - > STN Abwasserzweckverband Wolkenstein / Warmbad vom 03.03.2023
  - > STN ETW vom 16.09.2022 und 23.01.2023

- Hausmitteilung LRA Erzgebirgskreis – Sachgebiet Forst v. 19.05.2022 (AZ:70308-2022)
- Anlage I - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung\_12-2018
- Anlage II - Gutachten\_Schallschutz\_G22-4687\_01
- LRA Erzgebirgskreis - Vorentwurf Neubau Straßenmeisterei Heinzebank (Stand 07/2022) – Erläuterungsbericht und Lageplan
- LRA Erzgebirgskreis Anpassungen zur Zufahrt zum Parkplatz
- Protokoll vom 11.02.2022 (Teilnehmer: Stadt Wolkenstein, LRA Erzgebirgskreis Referat Straßen + Baurecht, LaSuV)
- Protokoll vom 25.03.2022 (Teilnehmer: Stadt Wolkenstein, LRA Erzgebirgskreis Referat Straßen, Planungsbüro)
- Protokoll v. 26.03.2022 (Teiln.: Stadt Wolkenstein, LRA Erzgebirgskreis Referat Straßen)
- E- Mail / Zuarbeit LRA Erzgebirgskreis Sachgebiet Straßen am 12.07.2022
- Zuarbeit Landschaftspflegeverband an LRA Erzgebirgskreis SG Straßen am 11.07.2022
- Schriftverkehr zwischen LRA Erzgebirgskreis Sachgebiet Straßen und Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Zschopau im November 2022 zum Ausbau des „Parkplatzes der Freundschaft“
- Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 4.Mai 2012 – 2 D 11/11.NE –, juris
- Kommentar zur BauNVO - § 1, Rn. 64a
- Kommentar zur BauNVO - § 8, Rn. 27, 28 und 31
- Baugesetzbuch

#### **4.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Basierend auf den angegebenen Grundlagen erfolgte eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft zu den Schutzgütern:

- Boden / Geologie (und Fläche) mit anthropogener Vorbelastung (Altlasten / Abfall / Bodenschutz, Altablagerungen / Bergbau) und natürlicher Radioaktivität
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit Fauna/Artenschutz und Schutzgebieten
- Wasser (Grund- u. Oberflächenwasser) mit Heilquellenschutzgebiet „Heilquelle Warmbad“ Zone III
- Klima und Luft
- Landschaft und Landschaftsbild mit Archäologie und Denkmalschutz
- Mensch mit Immissionsschutz

Darauf aufbauend wurde durchgeführt:

- Prognose bei Nichtrealisierung der Planung (Status- Quo- Prognose) und
- Prognose bei Durchführung der Planung (Konfliktanalyse)

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird der jetzige Zustand weiterhin Bestand haben und als Grünland / Weideland mit Einzelgehölzen / linienhaften Gehölzstrukturen genutzt werden. Dringende Gründe stellen die Ergebnisse / Empfehlungen aus der durch den Erzgebirgskreis in Auftrag gegebene Prozess- und Kapazitätsanalyse der Leistungen in den Straßenmeistereien des Erzgebirgskreises i.V.m. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das neue Standortkonzept der Straßenmeisterei im östlichen Erzgebirge dar. Gemäß Abschlussbericht Leistungsbereich 1 (Teil LASuV) der Durth Roos Consulting GmbH mit Stand vom 12/2018 ist *ein neuer Standort im Raum Marienberg vorzusehen, der die Betreuung der autobahn-ähnlichen B 174 besonders im Winterdienst sicherstellt*. Diesem Erfordernis würde nicht entsprochen werden können.

Die Konfliktanalyse wurde für die einzelnen Schutzgüter unter Beachtung des zeitlichen Aspektes durchgeführt:

- Baubedingte Auswirkungen:  
alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen
- Anlagenbedingte Auswirkungen:  
alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft; sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein
- Betriebsbedingte Auswirkungen:  
alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Anforderungen zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Erschließung / Ver- und Entsorgung
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise (z.B. Bodenschutz, Wasserschutz u. Archäologie) einschließlich Festsetzungen beachtet werden.
- Ausweisung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Schutz und Kompensation

Als Fazit ist festzustellen, dass bei Beachtung der o.g. Aspekte keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

### 5.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger und Leitungsträger) wurden durch das Landratsamt Erzgebirgskreis mit Schreiben vom 27.01.2022 und 04.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Vorabbeteiligung wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Anlage I und Umweltbericht eingearbeitet.

Die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte gegenüber der umliegenden Bebauung mit Schutzanspruch gemäß Ziffer 6.1d TA Lärm von tags/nachts 60/45dB(A) ist im Rahmen des Planverfahrens gutachterlich nachzuweisen. Das **Gutachten zum Schallschutz** wurde erstellt und der Begründung zum Vorentwurf als Anlage II [Gutachten des Ing.-büro für Schallschutz cdf aus Dresden (Bericht Nr. 22-4687/01 vom 28.07.2022)] beigefügt.

Der Vorentwurf wurde durch den Stadtrat am 05.09.2022 (Beschluss Nr. 36/2022) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Wolkenstein hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.09.2022 bis 04.11.2022 über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im „Wolkensteiner Anzeiger“ (amtliches Verkündungsblatt) vom 17.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

#### Landesdirektion Sachsen:

- keine grundsätzlichen Bedenken aus raumordnerischer Sicht
- Präzisierung zu relevanten Aussagen in Zielen der Raumordnung (Außenbereich)
- weiterführende Hinweise zur Alternativenprüfung, zur Art der baulichen Nutzung und zum Thema vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich
- Hinweise zur unmittelbaren Nähe des Trinkwasserschutzgebietes Neuzehnhain I und II sowie des Heilquellenschutzgebietes Heilquelle Warmbad mit geringer Überlagerung im südwestlichen Teil

Planungsverband Region Chemnitz:

- Vorhaben von übergeordnetem öffentlichem Interesse
- weiterführende Hinweise zur Alternativenprüfung, Bedarfsermittlung, zur Art der baulichen Nutzung und zum Thema vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich
- Keine Beeinträchtigung von Festlegungen im Regionalplan und im Entwurf des Regionalplanes; festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme vereinbar mit regionalplanerischen Festlegungen; Präzisierung zu relevanten Aussagen
- Hinweis, dass südlicher Teil des Geltungsbereiches in Schutzzone B des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Heilquelle Warmbad liegt; Ergänzung / Fortschreibung in Begründung mit Umweltbericht und Planzeichnung erforderlich

Landratsamt Erzgebirgskreis:

- Baurecht: keine Einwände, Beachtung allgemeiner redaktioneller Hinweise
- Denkmalschutz: keine Einwände
  - Vorhaben liegt im archäolog. Relevanzbereich D-88110-02 - Einzelsiedlung 16.Jhd.
  - Einhaltung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht n. § 14 SächsDSchG bei Erdarbeiten
- Flurneuordnung: keine Einwände
- Vermessung: keine Einwände
- Immissionsschutz: keine Einwände oder Bedenken
  - Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen und Berechnungen plausibel
  - Vorhaben erfüllt damit Anforderungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:
  - Hinweise wurden beachtet, keine weiteren Anmerkungen
- Forst: keine Berührung forstrechtlicher Belange
  - im Osten angrenzendes Flurstück 613/14 Gemarkung Hilmersdorf ist Bestandteil Forstbaumschule Heinzebank; Fläche unterliegt landwirtschaftlicher Nutzung für die perspektivisch eine Baumschulnutzung vorgesehen ist, d.h. keine Anwendung Regelungen zum Waldabstand, da Baumschulkulturen kein Wald i. S. d. § 2 SächsWaldG
- Naturschutz:
  - keine Schutzgebiete oder bekannte gesetzlich geschützte Biotop betroffen
  - vorgeschlagene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme ist grundsätzlich geeignet u. zielführend; Ergänzung Zeitpunkt zur Umsetzung der Kompensationsmaßn.
  - Ausführungen und Schlussfolgerungen zum Artenschutz sind umfassend und nachvollziehbar, kein Änderungs- und Ergänzungsbedarf erforderlich
  - Ergänzung Fällverbot innerhalb der Vegetationszeit
- Landwirtschaft: keine Einwände
  - bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche Hinweis zur Abstimmung mit Eigentümer / Nutzer, zur Wiederherstellung Urzustand nach Umsetzung Maßnahme und zur Lagerung von Baustoffe und zu Transportwegen zu beachten

- Siedlungswasserwirtschaft:
  - Lage im Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet: Hinweise, dass südlicher Teil des räumlichen Geltungsbereiches in der Heilwasserschutzzone in der Schutzzone III und Schutzzone B liegt, Ergänzung in Planzeichnung erforderlich; Beachtung und Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung
  - Hinweis zur Regelung der Schmutzwasserentsorgung mit Abwasserzweckverband „Wolkenstein/Warmbad“; vorzugsweise Anschluss an den Sammler des AZV
  - Hinweis, auf Überarbeitung Entwässerung im Bezug zu wassergefährdenden Stoffen und Ausschluss Einleitung in den Hilmersdorfer Bach, ggf. Vorhalten Abscheide- oder Filteranlagen
  - bzgl. Lagerung u. Abfüllung von Streusalz Einhaltung der Anforderungen nach § 26 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
- Wasserbau: keine Einwände; wasserbauliche Belange werden nicht berührt
- Brandschutz:
  - Bestätigung der beschriebenen Löschwasserversorgung
  - Standort neuer Hydrant ist mit örtlicher Feuerwehr abzustimmen
  - Herstellung Befahrung zu Gebäuden u. Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14090
- Öffentlicher Gesundheitsdienst:
  - mit Verweis auf Schallimmissionsprognose sind die Kriterien der TA-Lärm und somit die Voraussetzungen für gesundes Wohnen erfüllt
  - Verweis auf Beachtung Hinweise zum Radonschutz und zum Umgang mit kontaminiertem Boden im Zuge der Erschließung
  - unter Voraussetzung einer gesicherten, qualitätsgerechten und dem Stand der Technik entsprechenden Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung bestehen keine Einwände
  - Hinweise zur Berührung Heilquellenschutzgebietes Heilquelle Warmbad mit Schutzzone III u. Schutzzone B mit Ausschluss von Negativbeeinträchtigungen; Hinweis zur Nähe des Trinkwasserschutzgebietes Neuzehnhain I u. II mit Ausschluss von Negativbeeinträchtigungen
- Senioren- u. Behindertenbeauftragte:
  - Belange werden nicht berührt
  - Gestaltung öffentlicher Raum nach gesetzlichen Regelungen barrierefrei

#### Landesamt für Archäologie Sachsen:

- Hinweise zur Aufnahme von Auflagen, Gründen und Hinweisen in die Unterlagen
- Anzeige des exakten Baubeginns mind. 3 Wochen vorher
- Vorhaben liegt im archäologischen Relevanzbereich D-88110-02; Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen; es besteht gemäß § 14 SächsDSchG (Genehmigungspflicht)

#### Landesamt für Denkmalpflege:

es bestehen keine Einwände gegen Vorhaben und geplante Kompensationsmaßnahme

Sächsisches Oberbergamt:

- Vorhaben liegt im Erlaubnisfeld „Erzgebirge“, Auswirkungen sind nicht zu erwarten
- Vorhaben im alten Bergbaugebiet; keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt; nichtrisikundige Grubenbaue in Tagesoberflächennähe sind nicht auszuschließen
- alle Baugruben sollten auf Spuren des Bergbaus überprüft werden

Sachsenforst: keine Belange betroffenSächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

- keine Bedenken
- Berücksichtigung geologische Hinweise
- Anforderungen zum Radonschutz angemessen beachtet
- Hinweise zur Berührung Heilquellenschutzgebietes Heilquelle Warmbad mit der Schutzzone III u. B; Empfehlung zur Kontaktaufnahme mit der unteren Wasserbehörde

Polizeidirektion:

- Errichtung Bushaltestelle am Fahrbahnrand aus Sicherheitsgründen nicht zugestimmt
- Hinweis auf Anpassung der Unterlagen im weiteren Planungsfortschritt

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Die Anlagen I und II sind jeweils identisch geblieben.

## **5.2 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG ZUM ENTWURF**

Der Entwurf wurde durch den Stadtrat am 12.12.2022 (Beschluss Nr. 54/2022) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 20.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2023 bis 10.03.2023 wurde durch Veröffentlichung im „Wolkensteiner Anzeiger“ (amtliches Verkündungsblatt) vom 21.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung u. die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt u. über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Nachfolgend eine Auflistung der Hauptträger mit Kurzfassung der Stellungnahme bzw. Auszug der wichtigsten Aspekte (wenn abweichend zur frühzeitigen Beteiligung) sowie der erbrachten Hinweise und Anregungen:

Landesdirektion Sachsen:

- Präzisierung zu relevanten Aussagen in Zielen der Raumordnung (Außenbereich)

- weiterführende Hinweise zur Alternativenprüfung, zur Art der baulichen Nutzung und zum Thema vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich

#### Planungsverband Region Chemnitz:

- Thema Festsetzung herkömmliches Gewerbegebiet / Sonstiges Sondergebiet – weiterführende Hinweise zur Alternativenprüfung, Bedarfsermittlung, zur Art der baulichen Nutzung und zum Thema vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich

#### Landratsamt Erzgebirgskreis:

- Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf; z.T. ergänzende Hinweise
- Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz: Hinweis zur Mantelverordnung
- Naturschutz: Hinweis auf Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen bei Heckenanlage (Kompensation); Vorlage eines Berichtes nach Umsetzung aller Kompensation
- Siedlungswasserwirtschaft:
  - Hinweise zur Abscheideanlagen in Bezug auf anfallendes Abwasser der Tankstelle, Waschhalle, Werkstatt und Salzlager
  - Hinweis zum Nachweis Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten
  - Hinweis zur Rechtsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet und den daraus abzuleitenden konkreten Verboten und Nutzungsbeschränkungen
  - Hinweis zur Abscheide- o. Filteranlagen in Bezug auf das anfallende Oberflächenwasser der Hof- und Verkehrsflächen

#### Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

- Hinweise zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser - Rechtsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet und den daraus abzuleitenden konkreten Verboten und Nutzungsbeschränkungen

#### Abwasserzweckverband Wolkenstein / Warmbad:

- Hinweis zur Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten

#### Erzgebirge Trinkwasser GmbH:

- Hinweis zum Leitungsbestand im Bereich der Kompensationsfläche

#### Industrie- und Handelskammer Chemnitz:

- Hinweis zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Der Stadtrat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 03.04.2023 (Beschluss Nr. 12/2023) die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stellungnahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Satzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Die Anlagen I und II zur Begründung sind weiterhin identisch geblieben.

### 5.3 ABWÄGUNGSVORGANG

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet.

Im Zuge der Abwägung wurden nachfolgende Sachverhalte geklärt und / oder redaktionell in die Satzung (Planzeichnung und / oder Begründung mit Umweltbericht) eingearbeitet:

- Hinweise bezüglich einer weiterführenden Alternativenprüfung und dem Bedarfsnachweis in Bezug auf ein herkömmliches Gewerbegebiet
- weiterführende Ausführungen zum Verzicht auf Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Nichtfestsetzung eines Sondergebietes
- Hinweis zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
- Hinweis zur Mantelverordnung
- Hinweis zur Kompensation (Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen bei Heckenanlage; Vorlage eines Berichtes nach Umsetzung; vorhandener Leitungsbestand)
- Hinweis zum Nachweis Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten
- Hinweise zur Abscheideanlagen in Bezug auf anfallendes Abwasser der Tankstelle, Waschhalle, Werkstatt und Salzlager sowie Leichtflüssigkeiten
- Hinweis zur Abscheide- o. Filteranlagen in Bezug auf das anfallende Oberflächenwasser der Hof- und Verkehrsflächen
- Hinweise zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser - Rechtsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet und den daraus abzuleitenden konkreten Verboten und Nutzungsbeschränkungen

Die Satzung des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis mit nachfolgendem Hinweis erteilt: *„In der Begründung wird unter Punkt 5.6 auf die noch offene Äußerung des Landratsamtes Erzgebirgskreis, SG Siedlungswasserwirtschaft, zur vorgelegten Ermittlung der Einleitmenge in den Hilmersdorfer Bach verwiesen. Diese Äußerung ist erfolgt. Die Begründung ist daher an dieser Stelle entsprechend anzupassen“*. Die Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis SG Siedlungswasserwirtschaft vom 14.10.2022 / 09.02.2023 (AZ: 71858-2022-640) wurde somit redaktionell in die Begründung zur Satzung eingearbeitet.

Die Planungen zur Straßenverkehrsfläche B 174, zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zur Ver- und Entsorgung wurden durch das Landratsamt Erzgebirgskreis SG Kreisstraßenbau geplant / koordiniert. Die Angaben wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) übernommen.

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen, dass mit der Satzung keine Umweltbelange wesentlich nachteilig betroffen werden, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht weiter kommentiert.

Mit der Bebauungsplansatzung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet o. bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

## 6. PLANUNGALTERNATIVEN

Durch den Erzgebirgskreis wurde eine Prozess- und Kapazitätsanalyse der Leistungen in den Straßenmeistereien des Erzgebirgskreises i.V.m. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das neue Standortkonzept der Straßenmeisterei im östlichen Erzgebirge in Auftrag gegeben. Gemäß Abschlussbericht Leistungsbereich 1 (Teil LASuV) der Durth Roos Consulting GmbH mit Stand vom 12/2018 ist *ein neuer Standort im Raum Marienberg vorzusehen, der die Betreuung der autobahnähnlichen B 174 besonders im Winterdienst sicherstellt.*

Zur Stadt Wolkenstein zählen die Ortsteile Wolkenstein, Hilmersdorf, Gehringwalde, Warmbad, Schönbrunn, Heinzebank und Falkenbach. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Ausweisung im Regionalplan, Trinkwasser- und Heilquellenschutzzone, Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft) ist eine Neuausweisung von Gewerbeflächen nur bedingt bis schwer möglich.

Die einzigen großflächigen Gewerbeflächen erstrecken sich im Bereich Heinzebank / Hilmersdorf mit einer optimalen territorialen Verkehrsanbindung zu den Bundesstraßen B 101 und B 174. Hier befinden sich bereits der Gewerkepark Heinzebank Hilmersdorf, die gewerblichen Anlagen der Bauerland Agrar AG Milchgut Heinzbank sowie der Paper + Design GmbH tabletop zusammen mit der Flosai-Production. Nach aktueller Sachlage sind die Flächen allerdings bereits vollständig ausgelastet.

Durch die Verkehrsanbindung im Bereich der Heinzebank / Hilmersdorf, weist das Gebiet für die Ansiedlung von Gewerbe einen nicht zu unterschätzenden strategischen und erschließungsseitigen Vorteil auf. Dieser verdeutlicht sich auch darin, dass das Gebiet einerseits im Bestand ausgelastet ist und andererseits für die Ansiedlung der Straßenmeisterei im Ergebnis der „Prozess- und Kapazitätsanalyse der Leistungen in den Straßenmeistereien des Erzgebirgskreises i.V.m. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ ermittelt wurde. Das wiederum bekräftigt, dass für die Stadt grundsätzlich sowohl der Bedarf wie auch das Potenzial zur Erweiterung im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen besteht.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass keine weiteren erschließungsseitig gesicherten gewerblichen Entwicklungs- / Planungsflächen für die tendenzielle Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben zur Ausweisung zur Verfügung stehen, wird das Potenzial der Stadt zur gewerblichen Entwicklung damit hauptsächlich im Bereich der Heinzebank / Hilmersdorf gesehen.

Es wurden aufgrund des Vorgenannten keine alternativen Standorte übergeprüft.

**bestätigt:**

Wolkenstein, den 15.03.2024

Liebing  
Bürgermeister

Siegel