

Landratsamt Zwickau • 1460 • Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau

AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT  
UND DENKMALSCHUTZ

Sachsen Consult Zwickau  
Ingenieur- und Architektenbüro  
Frau Erhard  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Sachbearbeiter Frau Eva Klotz  
Telefon (0375) 4402 25125  
Fax (0375) 4402 25209  
Mail [eva.klotz@landkreis-zwickau.de](mailto:eva.klotz@landkreis-zwickau.de)  
Dienstsz Glauchau, G.-Hauptmann-Weg 2  
Unser Zeichen 1460 - 621.41.02503/20  
Datum 15.08.2023

## Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische  
Haustechnik EdKI KG"  
Ort : Hartenstein  
Gemarkung : Thierfeld  
Planträger : Stadt Hartenstein

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben Sachsen Consult Zwickau, Ingenieur- und Architekturbüro im Auftrag der Stadt  
Hartenstein vom 30.06.2023, Posteingang im Landratsamt Zwickau 03.07.2023

Plangrundlage: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbestandortes  
Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in Thierfeld der Stadt Hartenstein mit  
Begründung zum Bebauungsplan  
Stand: Entwurf Mai 2023

Planverfasser: Sachsen Consult Zwickau, Ingenieur – und Architekturbüro,  
Am Fuchsgrund 37 in 09337 Hohenstein-Ernstthal

Weitere Unterlagen:

Anlage 1: Schallimmissionsprognose zur geplanten Erweiterung der Fa. Sächsische  
Haustechnik EDKI KG am Standort Hartensteiner Str. 133 in 08118 Harten-  
stein, erstellt von SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 27.04.2022  
Anlagen 2: artenschutzrechtliche Risikoabschätzung inkl. Kartierung 2021/2022 zum  
Vorhaben „Erweiterung Firmengelände SHT EDKI in Thierfeld“, erstellt von  
Ingenieurgruppe Chemnitz GbR vom 08.08.2022  
Anlage 3: Abwasserkonzeption (Vorplanung) „Erweiterung des Gewerbestandortes mit  
Anbau Lagerhalle und Neubau Ausstellungsgebäude“, erstellt von DE Pla-  
nungsgesellschaft Stollberg mbH vom 21.04.2023

### LANDRATSAMT ZWICKAU

Postfach 10 01 76 • 08067 Zwickau • Telefon: 0375 4402-0 • Internet: [www.landkreis-zwickau.de](http://www.landkreis-zwickau.de)

Sparkasse Zwickau IBAN DE73 8705 5000 2265 0000 54 • BIC WELADED1ZWI

#### Dienststellen des Landratsamtes Zwickau

Robert-Müller-Straße 4 - 8 • 08056 Zwickau  
Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau  
Stauffenbergstraße 2 • 08066 Zwickau  
Königswalder Straße 18 • 08412 Werdau  
Zum Stempelplatz 7 • 08412 Werdau

Jägerstraße 2a • 09212 Limbach-Oberfrohna  
Gerhart-Hauptmann-Weg 1 + 2 • 08371 Glauchau  
Scherbergplatz 4 • 08371 Glauchau  
Heinrich-Heine-Straße 7 • 08371 Glauchau  
Dr.-Wilhelm-Külz-Platz 5 • 09337 Hohenstein-Ernstthal

Informationen zur elektronischen Kommunikation und Verschlüsselung sowie zum Datenschutz unter [www.landkreis-zwickau.de/hinweise](http://www.landkreis-zwickau.de/hinweise)



Stellungnahmen der mit der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erhalten und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der von der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zum Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG".

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen werden nachfolgende Hinweise gegeben. Wir bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

### **Umweltamt**

Der Gewerbestandort der Sächsischen Haustechnik EDKI KG soll erweitert werden.

Aus Sicht des Umweltamtes bestehen zum o.g. Vorhaben erhebliche Bedenken (siehe untere Wasserbehörde, untere Abfall-, Altlasten- Bodenschutzbehörde und untere Landwirtschaftsbehörde). Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann o.g. Vorhaben nicht abschließend bewertet werden.

### **Untere Wasserbehörde**

#### **Bewertung:**

Die untere Wasserbehörde ist als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der berührten wasserwirtschaftlichen Belange zu beteiligen. Diese sind in den Grundsätzen der Bauleitplanung in § 1 BauGB verankert. Neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), betrifft dies insbesondere

- die Belange des Umweltschutzes, wie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB),
- Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB), sowie
- die planerische Darstellung der wasserrechtlichen Sachverhalte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB).

Der nachhaltigen Bewirtschaftung der Ressource Wasser wird mit den in § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten sowie den Bewirtschaftungsgrundsätzen nach § 6 WHG Rechnung getragen. Demnach sind die Leistungsfähigkeit und Beschaffenheit des Wasserhaushalts zu erhalten und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Aufstellungsverfahren ist dem Entwurf eines Bauleitplanes gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Nach Anlage 1 BauGB hat als Bestandteil des Umweltberichtes die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, zu erfolgen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Hierzu erfolgt ebenso wie zur Abwägung die Beteiligung der Fachbehörden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

In der durchzuführenden Abwägung ist das Ergebnis der Umweltprüfung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).



Dazu zählen in Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange insbesondere die bei Durchführung der Planung möglichen Auswirkungen auf die Ressource Wasser und deren nachhaltige Verfügbarkeit, (Anlage 1 Nr. 2 b bb BauGB). Für in diesem Rahmen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind Maßnahmen zu beschreiben, wie diese Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert, ausgeglichen sowie gegebenenfalls überwacht werden sollen.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Wasserhaushalt sind unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 102-4 zu führen. Unter der Zielvorgabe des Erhalts des lokalen Wasserhaushaltes (Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2) stellt das Merkblatt DWA-M 102-4 ein Instrument zur Bilanzierung der Wasserhaushaltskomponenten (Direktabfluss, Verdunstung, Grundwasserneubildung) im unbebauten Zustand (Referenzzustand) und Planzustand dar.

Auf Grundlage dieser Bilanzierung sind Maßnahmen zu erarbeiten, um die Bilanzgrößen im bebauten Zustand dem unbebauten Referenzzustand möglichst anzunähern. Die daraus abzuleitende Entwässerungskonzeption stellt die Basis für die Festsetzung dafür erforderlicher Flächen im Bebauungsplan nach § 9 BauGB dar. Dazu zählen u. a.

- Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB),
- Flächen, die dem Hochwasserschutz dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und c BauGB),
- Flächen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).

Die ordnungsgemäße Bilanzierung der wasserwirtschaftlich relevanten Faktoren Direktabfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung sowie die zur Kompensierung notwendigen Maßnahmen/Festsetzungen im Bebauungsplan sind zwingend erforderlich, um eine fehlerfreie und rechtmäßige Abwägung durchzuführen und eine rechtsfehlerfreie Bauleitplanung zu erstellen.

Dies vorausgeschickt ergibt sich für den vorliegenden Plan:

#### Niederschlagswasser/Grundwasser:

Die Erweiterungsflächen bestehen aus Dachflächen sowie asphaltierten Zufahrtsstraßen und gepflasterten Parkplatzflächen. Gemäß Begründung zum B-Plan sind zur Reduzierung des Versiegelungsgrades alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrflächen so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in die umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Auf der geplanten neuen Lagerhalle sollen mindestens 50% der Dachfläche (ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten) als Gründach errichtet werden.

Gemäß Begründung zum B-Planentwurf wurden im Rahmen der Baugrunderkundung Versickerungsversuche durchgeführt. Es wurden Durchlässigkeiten kf-Wert von  $2,9 \times 10^{-7}$  und  $1,9 \times 10^{-7}$  ermittelt. Diese befinden sich außerhalb des nach DWA-A 138 zulässigen Versickerungsbereiches. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nicht möglich. Die Baugrunderkundung wurde nicht vorgelegt, so dass diese Aussage derzeit nicht überprüfbar ist.

Insgesamt kommt es zu einer Verschlechterung der bisherigen Situation. Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Bebauung stark beeinträchtigt.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser, das nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzustufen ist, in einen Vorfluter, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das DWA Regelwerk A 102-2 und M 102-3 heranzuziehen.

Niederschlagswasserrückhalteinrichtungen und Niederschlagswasserbehandlungsanlagen sind Abwasseranlagen im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG und bedürfen deshalb für Errichtung und Betrieb sowie der wesentlichen Änderung einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der Unterlagen in Papierform gemäß Wasserrechtsverfahrens- und Wasserbauprüfverordnung (z.B. Erläuterungsbericht, Detailzeichnungen) vom 14.03.2019 (WrWBauPrüfVO) zu beantragen.



Die Ertüchtigung bzw. Neuerrichtung von Regenrückhalteräumen hat unter Berücksichtigung des geltenden Regelwerkes (DWA A 117, DWA A 166...) zu erfolgen.  
Die Notüberlaufwasserproblematik ist besonders zu berücksichtigen. Die Q h Kennlinie des Drosselorgans ist bei der Bestimmung des Rückhaltevolumens zu berücksichtigen.

Es ist nachzuweisen, dass die Funktionstüchtigkeit (Zulaufmenge von 100 l/s größer als Drosselwassermenge des Versickerungsbeckens [unüblich], Reihenschaltung geplantes RRB – Versickerungsbecken, Bestandsanschlüsse) des Versickerungsbeckens noch gewährleistet ist. Gemäß uns vorliegenden Aussagen/Erfahrungen findet eine Versickerung in dem Becken kaum statt. Deshalb wurde auch eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter geschaffen.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan soll für untergeordnete Flächen und Stellflächen ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. In den hydraulischen Berechnungen wurde für die Parkflächen ein Abflussbeiwert von 0,7 angesetzt.

Der Nachweis der schadlosen Einleitung ins Gewässer ist vorzulegen.

#### Schmutzwasser:

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der WWZ GmbH ist nicht gegeben. Inwieweit die Weiternutzung der vorhandenen Kläranlage möglich ist, ist zu prüfen und rechnerisch nachzuweisen. Der Betreiber der Anlage ist zu beteiligen. Nach unserem Kenntnisstand ist die KA für 70 EW dimensioniert. Die in den Erläuterungen erwähnte Pflanzenkläranlage wurde durch eine Belebungsanlage ersetzt.

#### Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben **erhebliche Bedenken**.

#### Nachforderungen:

Ein Abstimmungstermin mit der unteren Wasserbehörde scheint erforderlich (siehe Niederschlagswasser).

Den Belangen des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes folgend, ist die Flächenversiegelung zu beschränken, um die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus zu behindern (§ 47 WHG, § 48 WHG und § 39 SächsWG). Das Ziel soll sein, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls zu verbringen. Der breitflächigen Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben.

Das Baugrundgutachten, in dem die Versickerungsfähigkeit betrachtet wurde, ist vorzulegen.

#### Hinweise:

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 60 Abs. 4 WHG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen, in Thierfeld dem Regional-Wasser/Abwasser-Zweckverband Zwickau/Werdau. Die Betriebsführung obliegt der Wasserwerke Zwickau GmbH.

Der § 55 WHG ist zu beachten.

Die Forderungen der DIN 1986-100 sind in Abhängigkeit der Größe der befestigten Fläche des Betrachtungsgebietes umzusetzen. Eine Prüfung durch die untere Wasserbehörde erfolgt nicht.



Dem Merkblatt M 102-4 ist Augenmerk zu widmen d.h. die langjährigen Mittel der Wasserbilanzen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes so weit wie möglich angenähert werden.

<https://www.fh-muenster.de/forschungskooperationen/wasig/publikationen/publikationen.php>

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

#### Bewertung:

Da es keine immissionsschutzrechtliche Änderung gibt, hat die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 9. August 2022 weiterhin bestand.

#### Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG bei Einhaltung der im Gutachten genannten Bedingungen keine Bedenken.

### **Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde**

#### Bewertung:

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine weitere und erhebliche Flächenversiegelung einher und somit natürlich gewachsener Boden verloren. Wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 09.08.2022 erwähnt, liegen hier Böden mit einem insgesamt eher hohen Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen vor, welche i. V. m. dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen vor Überprägung zu schützen sind.

Weiterhin wird angemerkt, dass mit einem hohen Versiegelungsgrad die Versickerungsfläche stark eingeschränkt wird. Insofern sollten auf ausreichende Möglichkeiten zur Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser geachtet werden. In der Begründung zum B-Plan wurde erwähnt, dass zur Reduzierung des Versiegelungsgrades alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrflächen so zu gestalten sind, dass das anfallende Niederschlagswasser zumindest in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit einer hohen Erosionsgefährdung durch Wasser, bestehen erhebliche Bedenken bezüglich des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund Bodenerosion durch Wasser, falls die Entwässerung der versiegelten Flächen ungeplant über die angrenzende Feldfläche erfolgen sollte.

#### Prüfergebnis:

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bleiben die erheblichen Bedenken zum Vorhaben weiterhin bestehen.

Zur weiteren Begründung wird auf die Stellungnahme des Sachgebiets Abfall, Altlasten, Bodenschutz in der Gesamtstellungnahme des Umweltamtes vom 09.08.2022 verwiesen.

### **SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft**

#### Untere Naturschutzbehörde

#### Bewertung:

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 werden nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG sind im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen.



Mit der Erweiterung des Gewerbestandortes durch die Einbeziehung der unbebauten Flurstücke 830/1, 836/2 und 837/1 sind Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen zu erwarten, die gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Dementsprechend stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Durch die Überplanung bisheriger unbebauter Flächen werden Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tierwelt sowie das Kleinklima beeinträchtigt. Durch die Erweiterung des Plangebietes sind auch nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Diese mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind durch Maßnahmen in Bezug auf Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Forderungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur Vorentwurfsplanung, Stand: Mai 2022 wurden in der Entwurfsplanung nur teilweise berücksichtigt.

Die nunmehr vorgelegte artenschutzrechtliche Risikoabschätzung vom 08.08.2022 wurde nachvollziehbar erarbeitet. Die sich daraus ableitenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können bestätigt werden.

Hinsichtlich des Beleuchtungskonzeptes sind Leuchtprodukte dahingehend auszuwählen, dass für die Wahl der Leuchtmittel eine warm-weiße Variante von LEDs mit einer Farbtemperatur von 3000 K verwendet wird, da diese Leuchtmittel nach den bisherigen Untersuchungen die geringste Anziehung auf Insekten und Fledermäuse ausüben.

Die Beleuchtungsdauer für Gebäude und Verkehrsflächen sollte jahreszeitlich bedingt in den Sommermonaten verkürzt und bei Schichtbetrieb bis max. 23:00 Uhr beschränkt werden.

Der neue Standort der PKW-Stellplätze durch Verlagerung an andere Stelle (G 1) ist auch in der Entwurfsplanung flächenmäßig nicht dargestellt, um die Festsetzung unter Pkt. 5.3 der Begründung und der Planzeichnung Pkt. 9.1 - je 10 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen - auch prüfen zu können.

Die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 785 der Gemarkung Thierfeld (Eigentümer Stadt Hartenstein) wurde konkretisiert. Die sich aus der artenschutzrechtlichen Risikoabschätzung ergebenden Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche können bestätigt werden.

Die Pflanzliste wird bestätigt. Der Spitzahorn ist wegen seiner aggressiven Ausbreitungstendenz jedoch ersatzlos zu streichen.

Da die Begründung nicht Bestandteil der Satzung wird, ist die Pflanzliste in den Teil B der Planzeichnung mit aufzunehmen.

Auf dem Flurstück 830/1 befinden sich im westlichen Bereich ein Feldgehölz, das in Erweiterung auf dem Flurstück 829/3 ein Kleingewässer einbindet. Der Geltungsbereich des B-planes reicht unmittelbar an diesen vorhandenen Teich auf dem Flurstück 829/3 heran. Das Feldgehölz muss mit der Erweiterung komplett beseitigt werden.

In der Vorortbegehung am 03.11.2021 mit der unteren Naturschutzbehörde wurde der Erhalt dieses Teiches durch die Gewährleistung des Zulaufes zum Teich erörtert. Diese Problematik wurde unter Pkt. 10.2.3 erneut nur ungenügend abgehandelt. Es fehlen entsprechende Erläuterungen zur Umsetzung dieses Sachverhaltes, hinsichtlich der Umverlegung des Zulaufes zur Speisung des Gewässers und der nunmehr geplanten Verschiebung des Teiches in südliche Richtung mit Schaffung einer nicht definierten Pufferzone.

Wie bereits in der Vorentwurfsplanung gefordert, sind zum Erhalt des Teiches in seiner jetzigen Ausprägung entlang der südlichen Erweiterungsfläche des Flurstückes 830/1 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, um somit dem angrenzenden Flurstück 829/3 einschließlich dem Teich eine Pufferzone zur Massivbebauung des Flurstückes 830/1 vorzulagern.

Die Ausgleichspflanzungen können so angelegt werden, dass diese mit den Jahren auch eine Abschirmung und Einbindung der Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Die massive Lärmschutzwand auf einer Länge von 160 Metern und einer Höhe von 4 Metern wäre somit entbehrlich.



Dies entspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG. In § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG ist formuliert, dass zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere gewachsene Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sind.

Im Hinblick auf die heute zunehmende Berücksichtigung der Faktoren Arten- und Klimaschutz, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit in der gewerblichen Entwicklung ist die geplante Lärmschutzwand kritisch zu bewerten.

Bei der Gewerbegebietserweiterung sollten auch die Belange des Natur- und Artenschutzes umfänglich und nachhaltig berücksichtigt werden.

Das Gewerbeangebot zu verbessern bedeutet auch, die Erweiterung so zu entwickeln, dass sie unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird.

Dabei sind der Schutz, die Erhaltung und Pflege von naturnahen Bereichen mit zu berücksichtigen. Unter Beachtung einer ständig zunehmenden Bebauung besitzt der Teich auf dem Flurstück 829/3 eine hohe ökologische Funktion und sollte in seiner jetzigen Ausprägung erhalten werden.

Nach § 2 Abs. 1 BNatSchG soll **jeder** nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.

#### Prüfergebnis:

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann der Bebauungsplan nicht abschließend bewertet werden, da die Problematik des Kleingewässers auf dem Flurstück 829/3 nicht abschließend geregelt ist und die entsprechenden Hinweise der unteren Naturschutzbehörde noch einzuarbeiten sind.

#### Hinweis:

Zur Vorentwurfsplanung wurde darum gebeten, dass zur deutlicheren Erkennung in der Planzeichnung die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes vom rechtskräftigen und bereits realisierten Vorhabens- und Erschließungsplan eindeutiger abzugrenzen ist, was erneut nicht erfolgte.

#### Untere Landwirtschaftsbehörde

##### Bewertung:

Der Standort der Sächsischen Haustechnik EDKI KG soll durch die Erweiterung der bestehenden Halle und den Neubau eines Ausstellungsgebäudes erweitert werden. Die im bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Anlagen wurden bereits realisiert. Es ist geplant, das Flurstück 830/1 der Gemarkung Thierfeld mit in den Gewerbebestandort einzubeziehen.

Bei diesem Flurstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Diese Fläche gehört zu einer größeren wirtschaftlichen Einheit, die durch die geplante Maßnahme verkleinert wird. Die verbleibende Restfläche ist nur noch mit erhöhtem Aufwand bearbeitbar. Der Landwirtschaft gehen durch die geplante Flächeninanspruchnahme ca. 0,95 ha an landwirtschaftlicher Nutzfläche dauerhaft verloren.

Gegenüber dem Planungsstand von 2022 ergeben sich aus agrarstruktureller Sicht keine positiven Veränderungen. Das Vorhaben widerspricht damit den Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur.

##### Prüfergebnis:

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben auf Grund des Flächenverlustes erhebliche Bedenken.

#### Untere Forstbehörde

Die Belange der unteren Forstbehörde sind nicht betroffen.



## **Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung**

### (Obere) Flurbereinigungsbehörde, Untere Vermessungsbehörde

Das Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung des Landkreises Zwickau (ALEV) wurde zu o.a. Vorhaben bereits als TöB beteiligt.

Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme vom 17.08.2022, die weiterhin Gültigkeit hat.

## **Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz**

### **SG Bauaufsicht und Denkmalschutz**

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände zu o.g. Vorhaben. Denkmalpflegerische Belange wie Einzeldenkmale und geltender Umgebungsschutz werden nach § 2 SächsDSchG nicht berührt.

Die Fachbehörden der Landesämter – das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Archäologie wurden bereits am Vorhaben durch das zuständige Planungsbüro beteiligt.

Das **Landesamt für Archäologie** (LfA) teilt in der Stellungnahme vom 04.07.2023 mit, gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände zu erheben, da ihre Belange in der Begründung unter Punkt 4.4. „Schutzgebiete“ und 10.2.7. „Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter“ und in der Planzeichnung unter IV. Hinweise zur Planung unter Punkt 8 „Archäologie“ bereits ausreichend berücksichtigt sind.

### **SG Kreisentwicklung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haus-technik EDKI KG“ in Thierfeld soll im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hartenstein nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Der Flächenumgriff des bestehenden Gewerbestandortes einschließlich Erweiterung des Gewerbestandortes umfasst eine Gesamtflächengröße von ca. 9,2 ha für die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO in verkehrsgünstiger Lage an der S 255 und der BAB 72 an der Anschlussstelle Hartenstein.

Der vorhandene Gewerbestandort soll eine Nachverdichtung erhalten, die sowohl Lagehalle mit Ausstellungsräumen, Büro und Hausmeisterwohnung, Rohrlager in Lagerhalle, Freilagerflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung sowie Verkehrsflächen und Stellplätze beinhaltet. Der Flächenumgriff des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 828/1, 829/6, 829/7, 828/8, 830/1, 835/2, 835/3, 835/4, 835/5, 835/8, 836/1, 836/2, 836/3, 837/1 und 837/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 835/9 (Hartensteiner Straße) der Gemarkung Thierfeld. Zugeordnet ist die Ersatzmaßnahme auf einer Teilfläche des Flurstücks 785 der Gemarkung Thierfeld als Maßnahme und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend Nr. 7.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (A 1, FCS 1 und FCS 2).

### Planzeichnung:

Auf der Planzeichnung sind u.a. Maßangaben zum Abstand der Baugrenzen von der Geltungsbereichsgrenze, ggf. zur Ausdehnung der überbaubaren Bereiche, der Breite der privaten bzw. öffentlichen Grünflächen hilfreich.

Es wird darauf hingewiesen, die Gesetzesänderungen von BauGB auf der Planzeichnung im weiteren Verfahren entsprechend anzupassen.

Auf der Planzeichnung sind unter Punkt 8.2 Festsetzungen zur Errichtung von Schallschutzwänden aufgeführt. Über die Qualität der Ausführung der 4 m hohen und 100 m bzw. 160 m langen Schallschutzwände sind keine Aussagen vorhanden.



### Verfahren:

Auf der Internetseite der Stadt Hartenstein kann die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in Thierfeld der Stadt Hartenstein nicht nachvollzogen werden.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen (Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Aufgrund der erheblichen Bedenken von Seiten der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde sowie der unteren Landwirtschaftsbehörde und der nicht möglichen abschließenden Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde sollte eine Auseinandersetzung mit diesen Bedenken und Anregungen erfolgen, die Konflikte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bewältigt und Lösungen aufgezeigt werden. Eine Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sollte vorgenommen werden, um ggf. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Nr. 2e BauGB zu vermeiden.

Die Planung ist (auch) nach dem Standard XPlanung vom Planungsbüro anzufordern. Der Standard XPlanung ist ein digitaler Planungsstandart, der künftig auch Grundlage für das digitale Baugenehmigungsverfahren sein soll (siehe [Rechtliche Verbindlichkeit | XLeitstelle](#)).

### **Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz**

Aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brandschutz- und Katastrophenschutzbehörde erhalten Sie, basierend auf den durch die Stabsstelle BRK vertretenen öffentlichen Belange, nachfolgende Anmerkungen mit Bitte um Beachtung bei der weiteren Bearbeitung:

#### 1. Generalklausel

Die Ausführungen der Stellungnahme vom 17.08.2022 gelten weiterhin und sind zu beachten.

#### 2. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. Paragraph 6 SächsBRKG / Paragraph 14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

Änderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung ggü. des Vorentwurfs sind nicht erkennbar. Die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 17.08.2022 gelten weiterhin und sind zu beachten.

#### 3. Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Aus der vorliegenden Planung ergeben sich augenscheinlich keine Änderungen. Die Ausführungen der Stellungnahme vom 17.08.2022 gelten weiterhin und sind zu beachten.

#### 4. Zustimmung zum Vorhaben

Bei Beachtung der benannten Ausführungen sind aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brandschutz- und Katastrophenschutzbehörde die **wahrzunehmenden öffentlichen Belange** der vorbeugenden Gefahrenabwehr zum derzeitigen Zeitpunkt **als ausreichend anzusehen**. Bei Nichtbeachtung können Bedenken hinsichtlich der Ermöglichung der Menschenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten sowie der allgemeinen Sicherheit (mit Blick auf schwere Unfälle oder Katastrophen) aufkommen.



### **Amt für Abfallwirtschaft**

Unter Beachtung der nachstehenden Hinweise zu infrastrukturellen Belangen bestehen aus Sicht des Amtes für Abfallwirtschaft keine Einwände zur oben genannten Planung.

Der Landkreis betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß § 4 Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2019) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie das Einsammeln und die Beförderung von überlassungspflichtigem Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen.

Der Landkreis beauftragt Dritte mit der Erfüllung seiner Pflichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass jedes Grundstück auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen ist. Aller anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem örE gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen AWS 2019 des Landkreises Zwickau zu überlassen.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

Stellplätze für Abfallbehälter sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß der Branchenregel „DGUV Regel 114-601 – Teil I: Abfallsammlung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Weiterhin bitten wir um Beachtung folgender allgemeingültiger Hinweise zur Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge:

- Eine sichere Erschließung aller bebaubaren Grundstücke muss weiterhin gewährleistet sein.
- Privatwege werden nicht befahren.
- Die ungehinderte Zufahrt für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge (mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen) – auch in Kurvenbereichen – muss weiterhin gegeben sein.
- Für Anliegerstraßen muss eine Mindeststraßenbreite von 3,55 Metern; im Kurvenbereich mindestens von 4,75 Metern eingehalten sein.
- Entsprechende Wendeanlagen (gemäß Anforderungen der RAS 06 für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge) sind bei Bedarf vorzusehen, um das Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge zu verhindern.
- Es muss eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, da die Entsorgung im Kreuzungsbereich Hartensteiner Straße/S255/Autobahnzufahrt(A72) nicht erfolgen kann.

Gern stehen die Sachbearbeiter in den beteiligten Fachämtern bereit, die gegebenen Hinweise in einem persönlichen Gespräch zu erläutern und gemeinsam Lösungswege zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Manuela Kehrer  
Amtsleiterin

**Anlage:** ÖbVI – Sachsen Stand 01.04.2023  
**Verteiler:** Stadt Hartenstein, Planungsbüro: Sachsen Consult Zwickau, zu den Akten

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Landesverband Sachsen e.V.  
Straße der Nationen 122  
09111 Chemnitz  
Fon 0371 / 301 477  
Fax 0371 / 301 478

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

[info@bund-sachsen.de](mailto:info@bund-sachsen.de)  
[www.bund-sachsen.de](http://www.bund-sachsen.de)

[erhard@scz-zwickau.de](mailto:erhard@scz-zwickau.de)

Bearbeiterin: J. Fröhlich

Chemnitz, 28. Juli 2023

Ihr Zeichen:

Schreiben vom 30.06.2023

### Stellungnahme zum B-Plan „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ in Thierfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Ein bestehender Gewerbestandort soll um 2,87 ha erweitert werden. Betroffen ist intensives Wirtschaftsgrünland; die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben weitestgehend erhalten. Auf 50% der Dachfläche ist eine Begrünung (Substratdicke 8 cm) vorgesehen; PV-Anlagen sind möglich. Für Fledermäuse liegt ein Beleuchtungskonzept vor.

#### Zum Vorhaben ergehen Hinweise.

Zusätzlich zu den vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen bietet sich die Installation von Fassadengrün an. Die Vorteile sind allgemein:

- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Temperaturregulierung und klimatische Ausgleichsfunktion
- Regenwasserrückhalt und Verdunstung
- Bindung von Luftschadstoffen
- Lärminderung
- Klimaschutz

Bei der Begrünung von Fassaden wird unterschieden in:

Hausanschrift:  
BUND Sachsen e.V.  
Str. der Nationen 122  
09111 Chemnitz

Bankverbindung:  
GLS Bank  
IBAN DE57 4306 0967 1162  
7482 01  
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:  
GLS Bank  
IBAN DE84 4306 0967 1162  
7482 00  
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:  
Chemnitz VR 783  
Steuernummer:  
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 32 Sächsisches Naturschutzgesetz.  
Spenden sind steuerabzugsfähig.

#### bodengebundene Begrünungstechnik

- Selbstklimmer-Systeme mit Wurzelkletterern (z. B. Efeu) und Haftscheibenrankern (z. B. wilder Wein), die ohne Spalier auskommen und für einen flächenförmigen Direktbewuchs der Fassade infrage kommen
- Rank-Systeme für Pflanzen, die als Spreizklimmer einen leitbaren Bewuchs aufzeigen und eine Kletterhilfe oder ein Spalier benötigen wie z. B. spalierbare Gehölze.

Bei beiden Pflanzsystemen wurzelt die Pflanze im Boden am Gebäude. Durch den Bodenanschluss ist eine Bewässerung der Pflanzen i. d. R. nicht erforderlich. Eine Verbindung mit Dachbegrünung kann eine Vernetzung von Boden für einzelne Tierarten mit dem Gründach bewirken. Die Begrünungstechnik bietet für das Gebäude einen wirksamen Witterungs- und Strahlungsschutz (hohe Verschattungsleistung) und für Insekten und Vögel einen dauerhaften Lebensraum z. B. in Form von Nist- und Deckungsmöglichkeiten (Pfosser 2016: 56).

#### wandgebundene Begrünungstechnik

- Pflanzen in Regalsystemen
- modulare Systeme wie begrünte Matten und Platten, die an der Fassade befestigt werden
- die flächige Konstruktion als „vertikaler Garten“ in Form von bepflanzten Textilsystemen oder einer Direktbegrünung auf Nährstoff tragenden Wandschalen (Dettmar, Pfosser 2016: 21)

Wandgebundene Systeme ermöglichen eine sofortige und flächige Begrünung aufgrund vorkultivierter und farblich ausgewählter Pflanzen, welche z. T. immergrün sind.

Mit verBUNDenen Grüßen

*i.A. P. Uenzel*

Stephanie Maier  
*Landesgeschäftsführerin*