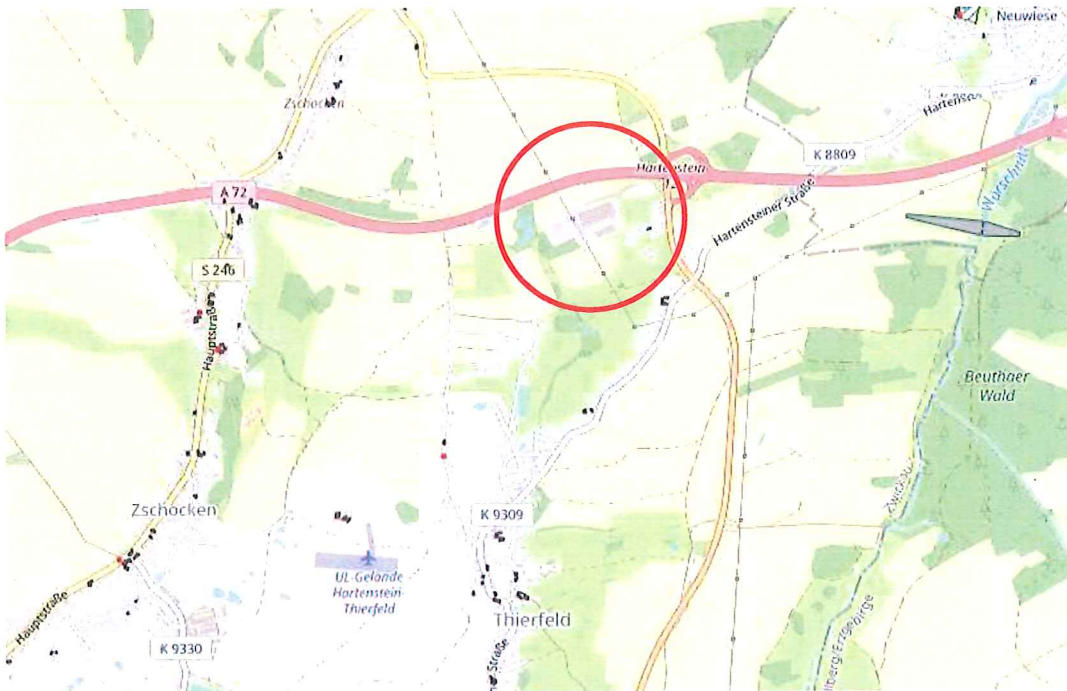


Stadt Hartenstein  
im Landkreis Zwickau

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG" in Thierfeld



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
Mail: erhard@scz-zwickau.de

**im Auftrag des Planträgers:**

Stadtverwaltung Hartenstein  
Marktplatz 9  
08118 Hartenstein

Telefon: 037605/76 40  
Fax: 037605/7 64 20  
Mail: Stadtverwaltung@stadt-hartenstein.de

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ in Thierfeld**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

### **1. Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ in Thierfeld**

Die Sächsische Haustechnik EDKI KG ist aktuell an insgesamt 15 Standorten vertreten und beschäftigt in Thierfeld ca. 250 Mitarbeiter. Das Haupthaus befindet sich seit 1992 in Hartenstein OT Thierfeld. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Anlagen wurden zwischenzeitlich realisiert. Auch erfolgte ein weiterer Hallenbau südlich der bestehenden Gebäude. Mittlerweile ist der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Flächen bebaut.

Änderungsnotwendigkeit besteht insbesondere durch die geplante Erweiterung der bestehenden Halle (Lagergebäude mit LKW-Laderampen), sowie den damit erforderlichen Neubaus eines Schulungs- und Ausstellungsgebäudes. Einhergehend mit dieser Maßnahme findet eine Verlagerung der benötigten Stellplatzflächen für Besucher und Angestellte statt. Damit erfolgt eine Überbauung der bestehenden Hof-, Stellplatz- und Verkehrsflächen der SHT EDKI (Flurstück Nr. 829/8), sowie von Wiesenflächen (Flurstück 830/1, 836/2 und 837/1) und die Verlagerung der Rohrhalle an den Neubau.

Fehlende Teilflächen wurden zwischenzeitlich erworben. Auch führt die Erweiterung des Betriebsgeländes zu einer geänderten internen Verkehrsführung. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Zwickau sollen mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nun die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage im Ortsteil Thierfeld geschaffen werden. Hierfür war der gesamte Bereich der SHT EDKI zu überplanen (Bestand und Planung) und neu zu ordnen. Der westliche Bereich wurde im Bestand dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf dieser Fläche weitestgehend realisiert.

Der Bereich des Bebauungsplanes im Norden von Thierfeld mit einer Gesamtgröße von ca. 9,2 ha war vor der Gewerbeansiedlung nicht bebaut. Insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Staatsstraße S 255 und an der Autobahn A 72 mit der Anschlussstelle Hartenstein entwickelte sich in den 90-iger-Jahren das Gewerbegebiet.

Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich östlich der bisher gebauten Betriebsgebäude und südlich der vorhandenen Stellplatzflächen auf den Flurstücken 828/1, 829/6, 829/7, 829/8, 830/1, 835/2, 835/3, 835/4, 835/5, 835/8, 835/9, 836/2, 836/3, 837/1 und 837/2 der Gemarkung Thierfeld. Die S 255 stellt die östliche Grenze, die Autobahn A 72 die nördliche Grenze der Vorhabenfläche dar. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet, die durch Bäche (Thierfelder Bach) und Teiche (Sahrteiche) mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen unterbrochen sind. Südwestlich der SHT EDKI befinden sich vereinzelte Gehöfte. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 785 der Gemarkung Thierfeld ist die Ersatzmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## 2.      **Verfahrensablauf**

Vom Stadtrat Hartenstein wurde am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Beschluss Nr.: SR VI. 161/2021) für diese städtebauliche Planung beschlossen.

Im Zeitraum vom 07.07.2022 bis einschließlich 11.08.2022 fand auf der Grundlage des Stadtratbeschlusses vom 07.06.2022 (Beschluss Nr.: SR VI. 205/2022) der im Stadtanzeiger am 30.06.2022 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligte sich keine Öffentlichkeit.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2022 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat Hartenstein hat am 06.06.2023 (Beschluss Nr.: SR VI. 256/2023) den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ in Thierfeld gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 nach Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 22.06.2023, im Internet der Stadt sowie im Zentralen Landesportal Bauleitplanung öffentlich ausgelegt. Es beteiligten sich keine Bürger\*innen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.06.2023 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Insbesondere aufgrund der Bedenken und Hinweise des Landratsamtes Zwickau (untere Wasserbehörde; untere Abfall-, Altlasten-Bodenschutzbehörde; untere Naturschutzbehörde; Kreisentwicklung) zum Entwurf wurde die Erstellung eines 2. Entwurfs erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Hartenstein hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in Thierfeld gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der vom Stadtrat gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Hartenstein, die Begründung mit Umweltbericht (Stand Oktober 2023) und die nach Einschätzung der Stadt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 30.11.2023 bis 12.01.2024 auf der Internetseite der Stadt ([www.hartenstein.de](http://www.hartenstein.de)) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de)) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung der Stadt Hartenstein zu jedermanns Einsicht zur Verfügung gestellt. Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden (Landratsamt) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (BUND) mit Schreiben vom 24.11.2023 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde am 09.02.2024 / 28.02.2024 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde am 27.02.2024 (Beschluss Nr.: SR VI.293/2024) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2024 gebilligt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in das Internet eingestellt und über das Zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Es wurden bauanlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,8) dar. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Die Flächenversiegelung wirkt sich jedoch negativ auf alle Bodenfunktionen und das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt aus. Die Auswirkungen werden erheblich eingeschätzt. Auch ist mit Immissionsbelastungen, insbesondere während der Bauphase, zu rechnen.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgte nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertminderung von 18,21 WE dar.

#### Ersatzmaßnahme

Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft ist auf der festgesetzten ca. 1,95 ha großen Fläche A1 (intensiv genutztes Ackerland im Eigentum der Stadt Hartenstein) eine Wiesenfläche als artenreiche Frischwiese zu entwickeln. Die ausgewiesene Grünfläche ist mit einer gebietstypischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Sie soll grundsätzlich nicht gedüngt werden; Umbrüche sind untersagt. Die regelmäßige Mahd soll maximal zweimal jährlich erfolgen. Das Mähgut ist anschließend zu beräumen.

Auf dieser festgesetzten Ausgleichsfläche (Teil-Flurstück 785 Gemarkung Thierfeld) sind zusätzlich mindestens fünf Gruppen Vogelnährgehölze im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt. Die Anpflanzung erfolgt 4- bzw. 5-reihig im Dreiecksverband auf eine Länge von 5 –10 m. Der Pflanzenabstand soll 1,5 m x 1,5 m betragen. Es wird die Verwendung von Gehölze der Pflanzliste empfohlen. Es sind Bäume als Heister der Qualität zweimal verpflanzt und 150 – 175 cm Höhe und Sträucher der Qualität 80/100 zu pflanzen. Zum Schutz vor Schäden durch Wild sind geeignete Vorkehrungen entsprechend der örtlichen Erfordernisse zu treffen. Pflegemaßnahmen einschließlich Nachbesserungen müssen bei Bedarf durchgeführt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden außerdem mehrere umweltrelevante Gutachten erstellt:

- Schallimmissionsprognose zur geplanten Erweiterung der Fa. Sächsische Haustechnik EDKI KG am Standort „Hartensteiner Straße 133“ in 08118 Hartenstein (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Stand 27.04.2022).
- Artenschutzgutachten für das Vorhaben „Erweiterung Firmengelände SHT EDKI in Thierfeld (Landkreis Zwickau), igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)

- Abwasserkonzeption (Vorplanung) „Erweiterung des Gewerbestandortes mit Anbau Lagerhalle und Neubau Ausstellungsgebäude“, DE Planungsgesellschaft Stollberg mbH.
- Baugrunduntersuchung – Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Voruntersuchung, Dr. Uwe Knobloch Geotechnik, Ingenieurbüro Zwickau.

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens kann aus fachgutachterlicher Sicht und bei Anwendung des folgenden Maßnahmenkonzeptes die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erreicht werden:

### **Vermeidungsmaßnahmen**

**V 1** Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere die beiden Höhlenbäume (Apfel, Weide) südlich des Plangebiets. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

**V 2** Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des §44 Abs.1, Nr.1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

**V 3** Erhalt des vorhandenen Kleinteichs in Ausprägung und Eigenart im räumlich funktionalen Zusammenhang.

**V 4** Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/ Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a BNatSchG sind zu beachten!

**V 5** Vermeidung von Schotterflächen als Zier- und Gestaltungselement.

### **Kompensationsmaßnahmen**

**FCS 1** Anlage strukturierter Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer gebiets-typischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine / Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdguts).

**FCS 2** Pflanzung von Vogelnährgehölzen: Die geplanten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind als Vogelnährgehölze vorzusehen. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche ist ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm (12 cm-14 cm StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt. Alternativ kann die Pflanzung in entsprechender Qualität und Quantität als Hecke erfolgen. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10–25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit ca. 20% der Hecke alternierend auf den Stock zu setzen.

**FCS 3** bei Fällung quartierträchtiger Bäume mit Höhlen sind je Baum drei einheimische Vogelschutz- bzw. Vogelnährgehölze nachzupflanzen. Insbesondere Obstbäume zeigen ein natürliches Potenzial mit fortschreitendem Alter zur Ausbildung von Rindenspalten bzw. als Träger zur Anlage von Höhlen durch Spechte.

**FCS 4** Anbringung von Quartieren: Um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszuschließen, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Eine zeitnahe Besiedlung der Ersatzquartiere durch die vom Vorhaben betroffenen Tierarten ist unter Berücksichtigung der spezifischen qualitativen Lebensraumsprüche, deren Ausbreitungsvermögen und Raumspruch mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren.

#### **4. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

##### **4.1 Vorentwurf**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen (einschließlich Anlage 1 Schallimmissionsprognose) vom 07.07.2022 bis einschließlich 11.08.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

##### **Landesdirektion Chemnitz (21.07.2022)**

Gemäß Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 „Raumnutzung“ schneidet die Vorhabenfläche im Westen ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz). Diese regionalplanerische Ausweisung wurde für das Vorhabengebiet unverändert in den Entwurf des Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 „Raumnutzung“ übernommen.

Die Altlastenverdachtsfläche in den Unterlagen (Umweltbericht) lässt sich gemäß Recherche nicht bestätigen. Vermutlich handelt es sich hierbei um eine Fehleintragung im FNP, die nächstgelegene ALFV befindet sich ca. 300 Meter südlich und ist im FNP nicht gekennzeichnet.

##### **Planungsverband Region Chemnitz (28.07.2022)**

Der Geltungsbereich überlagert sich im Westen mit einem in der Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplans Südwestsachsen festgelegten Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). Die Festlegung erfolgt ebenso in der Karte 1.2 „Raumnutzung“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. Im Bebauungsplan ist für den Bereich der Überlagerung Fläche für Wald festgesetzt. Dies steht im Einklang mit der regionalplanerischen Festlegung.

Innerhalb des östlichen Bereichs der geplanten Erweiterungsfläche befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland). Für die Fläche ist in Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Entwurfs Regionalplanes Region Chemnitz ein Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens und Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz festgelegt.

Gemäß Z 2.1.5.3 des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz ist in den Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens bei Baumaßnahmen auf eine Vorsorge gegen Erosionsschäden hinzuwirken.

In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen (s. Z 2.2.1.4).

In Z 2.3.1.2 des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz ist geregelt, dass in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken ist, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft vermieden wird. Aussagen zu den hier dargestellten Rahmensetzungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes zu integrieren und zu ergänzen.

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem in Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz festgelegten Offenland-Lebensraum, Brut und Rast „Thierfeld-Zschockener Feldflur“. Gemäß Z 2.1.3.7 sollen dort festgelegten Zugkorridore sowie Rast- und Sammelpunkte großräumig ziehender Vogelarten in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden. Bei raumbedeutsamen Vorhaben und Nutzungsänderungen ist die jeweilige Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen (s. dazu G 2.1.3.8). Hierzu sind Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Des Weiteren ist zu beachten:

- Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ (Kap. 2.1.4; 2.1.5 und Kap. 2.2.1): Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen; Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung Zielerreichung 2027; Regionale Schwerpunkte für Strukturanreicherung (unmittelbar angrenzend).
- Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ (Kap. 2.1.3): relevante Multifunktionsräume (in unmittelbarer Nähe)
- Karte 14 „Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen“ (Kap. 2.1.6): Kaltluftentstehungsgebiet.

Ausgleichsfläche (Teil-Flurstück 785 Gemarkung Thierfeld): Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt innerhalb eines in der Karte 1.2 „Raumnutzung“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz festgelegten Vorranggebietes Landwirtschaft. Auf Grund der Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaft ist auch mit dem Anlegen der extensiv genutzten Frischwiese auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen (z. B. Weide-/ Mähweidenutzung oder Anlage einer Streuobstwiese). Die Ausgleichsfläche ist auf der Planzeichnung kartographisch mit dem vorgesehenem Maßnahmenkatalog zu verankern.

In Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz ist für den Bereich der Ausgleichsfläche das Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Schlösser- und Burgenlandschaft um Hartenstein“ festgelegt. Gemäß G 2.1.2.1 des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz sollen die Landschaften der Region in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt sowie die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche überlagert sich im Westen randlich mit in Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des Entwurfs Regionalplan Region Chemnitz festgelegten relevanten Multifunktionsräumen. Gemäß G 2.1.3.9 sollen diese Gebiete in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden. Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde und ggf. entsprechende Festlegungen auf der Planzeichnung sind erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert nördlich die bereits festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß Kompensationsflächenkataster für die Umweltverwaltung in Sachsen. Hierzu besteht ein Abstimmungserfordernis.

### **Landratsamt Zwickau (17.08.2022)**

Aus Sicht des Umweltamtes kann der Bebauungsplan nicht abschließend bewertet werden (siehe untere Wasser- und Naturschutzbehörde). Seitens der unteren Bodenschutz- und Landwirtschaftsbehörde bestehen erhebliche Bedenken.

#### Untere Wasserbehörde

Es ist ein Konzept der dezentralen Niederschlagswasserentsorgung für den Bereich des B-Planes zur Reduzierung des Abflusses (z. B. Minimierung der Flächenversiegelung, Rückhaltung in der Fläche) und der grundsätzlichen Niederschlagswasserbewirtschaftung unter Beachtung der Aspekte Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung, Klimabeeinträchtigung / Klimaschutz zu erstellen. Im Zuge dessen ist auch die hydraulische Belastung des Gewässers mit zu berücksichtigen. Bei der Erstellung des Konzeptes ist folgender Mindestumfang zu fordern:

1.

Alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Wir verweisen insbesondere auf das Thema „Schwammstadt“ und die in diesem Thema beschriebenen Maßnahmen.

2.

Auf der geplanten neuen Lagerhalle sind mindestens 50% der Dachfläche als Gründach auszubilden.

#### Niederschlagswasser

1.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser des bisherigen Gewerbestandortes liegt bereits ein Wasserrecht vor. Die Einleitung des zusätzlichen Niederschlagswassers ist davon nicht abgedeckt. Eine Erhöhung der Einleitmenge ist nicht zulässig. Vielmehr ist die derzeit erlaubte Einleitmenge in Höhe von 73,5 l/s in den Thierfelder Bach im Zuge des geforderten Konzeptes nach dem derzeitigen Stand der Technik zu überprüfen und bei Erfordernis entsprechend zu reduzieren. Der weitere Handlungsbedarf kann erst abgeschätzt werden, wenn die Aussagen zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung der Erweiterungsfläche vorliegen.

2.

Die Rückhaltung ist dem geltenden Regelwerk entsprechend zu planen und zur Genehmigung vorzulegen.

3.

Der Niederschlagswasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Elemente können unter anderem Gründächer, Einstaudächer, teildurchlässige Flächenbeläge (Poren- und Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies), Flächenversickerungen, Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Elemente oder Wasserflächen mit Dauerstau sein.



4.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser sind die 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.

5.

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.

6.

Ein Überflutungsnachweis auf Grundlage der DIN 1986 - 100 ist in Abhängigkeit der Größe der befestigten Fläche des Betrachtungsgebietes zu führen.

Grundwasser: 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). Es sollten insbesondere teildurchlässige Flächenbeläge für die Stellflächen (Poren- und Sickersteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies) bei Eignung des Untergrundes errichtet werden. Sollte eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen verfolgt werden, ist ein Versickerungsgutachten zu erstellen.

Die Geländemorphologie sowie ggf. eine Beeinträchtigung von benachbarten Grundstücken sind zu berücksichtigen. Auch darf nicht in aufgefüllte Bereiche versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen) in den Untergrund (Grundwasser) handelt es sich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz um einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand, für den die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erforderlich ist.

Schmutzwasser: Die Abwasserbehandlung erfolgt im Bestand mit einer vollbiologischen Kläranlage mit Ableitung in den Thierfelder Bach. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor. Es ist zu prüfen, ob die vorhandene Kläranlage erweitert werden oder durch eine neue ersetzt werden kann. Die bereits bestehende wasserrechtliche Erlaubnis ist entsprechend zu erweitern. Hierzu bedarf es eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

#### Untere Immissionsschutzbehörde

Die vorliegenden Planungsunterlagen enthalten eine Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 27.04.2022, in welcher die zukünftig am Standort zu erwartenden Geräuschemissionen untersucht wurden. 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.

#### Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes Sächsische Haustechnik EdKI KG" erhebliche Bedenken.

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens unter anderem nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen unter anderem Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß den Bodenfunktionskarten des LfULG weisen die anliegenden Böden einen hohen Funktionserfüllungsgrad auf. Böden mit einem mindestens hohen Funktionserfüllungsgrad sind als wertvoll zu bewerten und vor Überbauung zu schützen. Zudem ist gemäß der Boden-erosionskarte nach DIN 19708 für die Flurstücke 830/1, 836/1 und 836/2 eine hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen. Die beabsichtigte Baumaßnahme und die damit einhergehende Versiegelung führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen. Zudem kommt es zum weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) mit Datenbestand vom 15. Juli 2022 sind im beplanten Bereich keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen registriert.

#### Untere Naturschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann der Bebauungsplan nicht abschließend bewertet werden, da die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 785 der Gemarkung Thierfeld noch in der Prüfung durch die Stadt Hartenstein ist und das Artenschutzgutachten noch fehlt.

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 werden nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotop 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 SächsNatSchG die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Dementsprechend stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die Überplanung bisherigen 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 unvermeidbar verbundenen Eingriffe sind durch Maßnahmen in Bezug auf Natur und Landschaft zu kompensieren.

Unter Pkt. 5.3 der Begründung ist festgesetzt, dass je 1000 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Dem kann die untere Naturschutzbehörde nicht zustimmen. Die Erweiterungsfläche geht dem Naturhaushalt verloren, so dass als Kompensation der Versiegelung zumindest je 500 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Hierfür wurden im Bebauungsplan jedoch keine Pflanzflächen ausgewiesen. Ebenfalls fehlt hierfür eine Pflanzliste.

Der neue Standort der PKW-Stellplätze durch Verlagerung an anderer Stelle ist nicht dargestellt, um die Festsetzung unter Pkt. 5.3 der Begründung je 10 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen auch prüfen zu können.

Die Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 785 der Gemarkung Thierfeld ist noch in der Prüfung durch die Stadt Hartenstein und kann somit durch die untere Naturschutzbehörde nicht abschließend fachlich geprüft und bestätigt werden. Das Artenschutzgutachten liegt in dieser Vorentwurfsplanung ebenfalls noch nicht vor.

Auf dem Flurstück 830/1 befindet 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. In der Vorortbegehung am 03.11.2021 mit der unteren Naturschutzbehörde wurde der Erhalt dieses Teiches durch die Gewährleistung des Zulaufes zum Teich erörtert. Dieser Sachverhalt wurde unter Pkt. 10.2.3 nur ungenügend angesprochen. Es fehlen entsprechende Erläuterungen zur Umsetzung dieses Sachverhaltes. Dem kann Rechnung getragen, wenn entlang der südlichen Erweiterungsfläche des Flurstückes 830/1 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen noch festgesetzt werden und somit dem angrenzenden Flurstück 829/3 einschließlich dem Teich eine Pufferzone zu der Massivbebauung des Flurstückes 830/1 geboten wird.

#### Untere Landwirtschaftsbehörde

Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben auf Grund des Flächenverlustes erhebliche Bedenken. 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. Das Vorhaben widerspricht damit den Maßnahmen der Verbesserung der Agrarstruktur.

#### **Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (18.07.2022)**

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Wir empfehlen jedoch, die geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen der Planung auf deren Wirkungsfeld zu bewerten.

Geologie / Baugrund: Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen Bodenbildungen und aufgrund der Nachbarbebauungen zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen Gesteine der unterrotliegenden Leukersdorf-Formation an. Bei diesen handelt es sich um Schluff- bis Tonsteine, welche +/- sandig, glimmerreich und bisweilen pedogen ausgebildet sein können. Diese können geringmächtige Sandstein- und Konglomerathorizonte enthalten. Die beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Dem Festgesteinszersatz sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen. Auf die Empfehlung zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird in der Begründung hingewiesen. Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

#### **Landesamt für Archäologie Sachsen (05.07.2022)**

Nach § 14 SächsDSchG 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 Autobahn GmbH des Bundes (03.08.2022)**

Im Rahmen einer zukünftigen Bautätigkeit ist der Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände an der BAB A 72 zu gewährleisten. Die Bereiche der Pflanzungen müssen vor Eingriffen durch die Erweiterung des Gewerbestandortes in Richtung der Autobahn wirkungsvoll abgegrenzt werden. Eingriffe in die Gehölzbestände sind zu vermeiden. Folgende Regelwerke sind zu beachten: DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege, DWA-Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle 2013. Beschädigungen von Gehölzen im Rahmen der Bauarbeiten sind bei der Autobahnmeisterei Chemnitz anzuzeigen und fachgerecht nachzuschneiden.

## 4.2 Entwurf

### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht (einschließlich der Anlagen 1 – 3 – Schallimmissionsprognose, Artenschutz, Abwasserkonzeption) und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2022 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 30.06.2023).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

#### **Landratsamt Zwickau (15.08.2023)**

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

#### Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben erhebliche Bedenken. Ein Abstimmungstermin mit der unteren Wasserbehörde scheint erforderlich.

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.

#### Untere Immissionsschutzbehörde

siehe Hinweise zum Vorentwurf.

#### Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz

siehe Hinweise zum Vorentwurf.

#### Untere Naturschutzbehörde

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.

Auf dem Flurstück 830/1 befindet 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.

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.

#### Untere Landwirtschaftsbehörde

siehe Hinweise zum Vorentwurf.

#### SG Kreisentwicklung

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.

#### **Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND (28.07.2023)**

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.

## 4.2 2. Entwurf

### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:**

Aufgrund der Bedenken und Hinweise des Landratsamtes Zwickau zum Entwurf wurde die Erarbeitung eines 2. Entwurfs erforderlich. Die Abwasserkonzeption wurde nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde überarbeitet. Das Baugrundgutachten (Anlage 4) wurde nachgereicht.

Der vom Stadtrat am 07.11.2023 gebilligte 2. Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Hartenstein, die Begründung mit Umweltbericht (Stand Oktober 2023) und die nach Einschätzung der Stadt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 30.11.2023 bis 12.01.2024 auf der Internetseite der Stadt ([www.hartenstein.de](http://www.hartenstein.de)) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de)) veröffentlicht. Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden (Landratsamt) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (BUND) mit Schreiben vom 24.11.2023 erneut zur Stellungnahme aufgefordert (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

#### **Landratsamt Erzgebirgskreis (15.08.2023)**

##### Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Die wesentlichen Forderungen der unteren Wasserbehörde bezüglich abwassertechnischer Sachverhalte wurden in der Begründung zum BBP erwähnt und sollen umgesetzt werden.

##### Europäische Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL):

Vom Vorhaben betroffen ist der Oberflächenwasserkörper (OWK) Mulde-4 (DESN\_54-4). Dieser ist berichtspflichtig nach EG-WRRL. Es gelten die Bewirtschaftungsziele nach §§ 27-31 WHG. Gegenwärtig wird der ökologische Zustand des OWK mit unbefriedigend, der chemische Zustand mit nicht gut bewertet. Im Rahmen der Entwässerung des Niederschlagswassers und des geklärten Abwassers in den Thierfelder Bach sind keine Beeinträchtigungen des übergreifenden OWK Mulde-4 an den repräsentativen Messstellen OBF39400 und OBF39405 zu erwarten.

Dem Vorhabenbereich zugrunde liegt der Grundwasserkörper (GWK) Aue- Schlema, DEGB\_DESN\_ZM-1-2, berichtspflichtig nach EG-WRRL. Der GWK befindet sich in mengenmäßig gutem und chemisch schlechtem Zustand. Für das Grundwasser sieht § 47 WHG u. a. einen guten chemischen Zustand sowie den Erhalt bzw. das Erreichen des guten mengenmäßigen Zustandes der Grundwasserkörper vor. Zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung. Verschlechterungen des Zustandes der Grundwasserkörper sind auszuschließen.

Auf Grundlage der Ausführungen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser (u. a. Beschränkung der Flächenversiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich, Einhaltung der Anforderungen nach DWA-A 102-2 und DWA-M 102-3 für die Einleitung in den Thierfelder Bach) sind hinsichtlich der Belange nach EGWRRL keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

##### Untere Naturschutzbehörde

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken.

### 4.3 Abwägungsvorgang

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen, grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) und insbesondere der Hinweise zum Abwasser wird sich das Gewerbegebiet langfristig in die Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Aufgrund der Bedenken des Umweltamtes fand am 04.10.2023 ein Abstimmungstermin der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde mit dem Investor, den Planungsbüros (Bauleitplanung, Abwasserkonzeption) statt. Im Ergebnis der Beratung wurde ein 2. Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet; die Abwasserkonzeption wurde überarbeitet.

Folgende Sachverhalte sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen:

- Die ausreichende Regenrückhaltung für das gesamte BBP-Gebiet muss nachgewiesen werden, da die zulässige Einleitmenge auch für das gesamte BBP-Gebiet gilt.
- Nachweise gemäß DWA Arbeitsblatt A 102-2 sind zu führen.
- Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Kläranlagenkapazität von 100 EW nachzuweisen.

Mit der Bebauungsplansatzung werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine weitere Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

### 5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbebestandes Sächsische Haustechnik EdKI KG“ in Thierfeld bei Beachtung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wurde am 27.02.2024 vom Stadtrat Hartenstein beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 27.02.2024 gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich im Stadtanzeiger sowie im Internet am 23.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hartenstein, den

Bürgermeister Kunz

