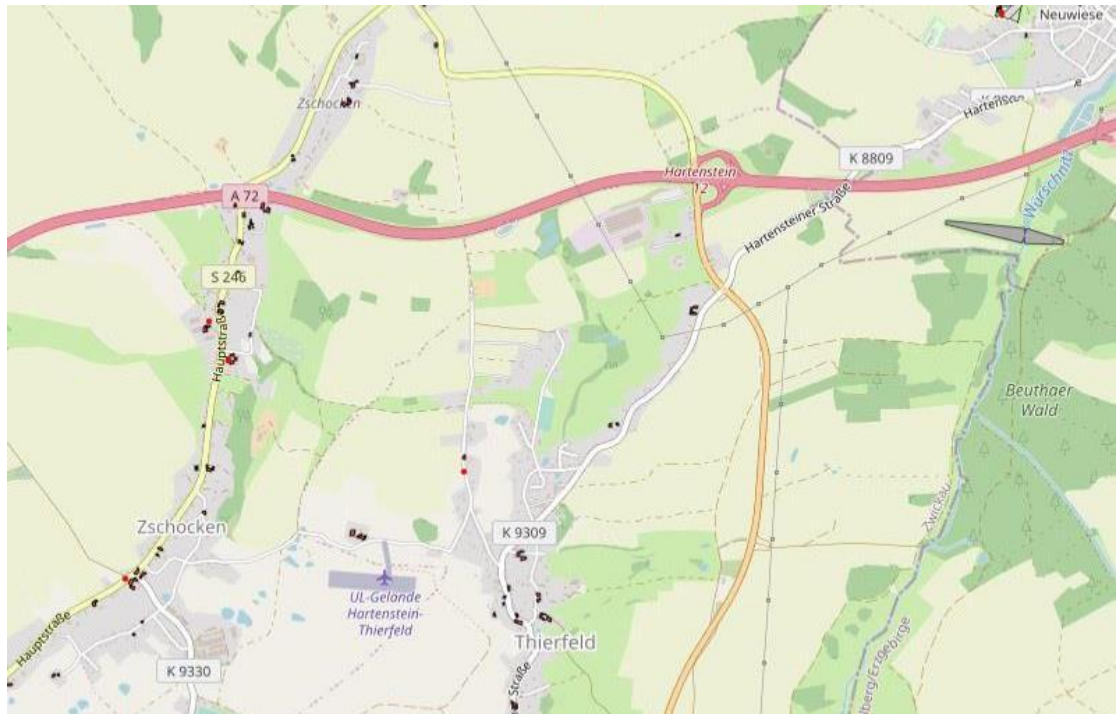


1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbestandort Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in Thierfeld

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB:

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbstandort 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

Im Mai 2024 trat der Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbstandortes Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in der Gemarkung Thierfeld mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die Stadt Hartenstein beabsichtigt nun, diesen rechtskräftigen Bebauungsplan aus aktuellen Erfordernissen zu ändern.

Hintergrund ist, dass die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Unternehmensstandortes nicht weiterverfolgt wird, da zwischenzeitlich die Errichtung eines Zentrallagers an einem anderen Standort geplant ist. Zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes in Thierfeld soll die vorhandene Gewerbefläche künftig verstärkt unter Einbeziehung erneuerbarer Energien genutzt werden.

In diesem Zusammenhang plant die Sächsische Haustechnik EDKI KG die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Flurstück 830/1 der Gemarkung Thierfeld. Die vorhandene, zusammenhängende und topographisch günstige Fläche eignet sich in besonderem Maße für die Nutzung von Solarenergie.

Vor dem Hintergrund der energiepolitischen Zielsetzungen im Freistaat Sachsen stellt die Nutzung erneuerbarer Energien – insbesondere der Solarenergie – einen wesentlichen Baustein der zukünftigen Energieversorgung dar. Freiflächen-Photovoltaikanlagen ergänzen hierbei die Nutzung von Dach- und Fassadenflächen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ausbauziele.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Hartenstein die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, innerhalb eines Teilbereichs des Gewerbegebietes neben der gewerblichen Nutzung auch die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zuzulassen.

Die Planung dient damit sowohl der Standortsicherung des Unternehmens als auch der Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Durch die Eigenstromerzeugung kann der Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch des Gewerbstandortes erhöht werden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bisherigen planerischen Zielsetzungen an die veränderten betrieblichen Anforderungen angepasst.

2. Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 03.06.2025 (Beschluss Nr.: VII.45/2025) beschlossen und durch Veröffentlichung in der Stadtzeitung vom 26.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 29.09.2025 bis einschließlich 31.10.2025 fand auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 02.09.2025 (Beschluss Nr.: VII.52/2025), der in der Stadtzeitung am 25.09.2025 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal Sachsen zugänglich gemacht. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gaben Bürger und Bürgerinnen keine Stellungnahme zum Vorentwurf ab bzw. nahmen Einsicht in die Unterlagen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.09.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbestandort Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in Thierfeld wurde vom Stadtrat am 16.12.2025 gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss Nr.: VII.67/2025). Die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung in der Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht. Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2026 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2026 abschließend abgewogen (Beschluss Nr.: SR VII.75/2026. Das Abwägungsergebnis wurde am 07.04.2026 mitgeteilt. Der Stadtrat hat anschließend den Bebauungsplan am 31.03.2026 (Beschluss Nr.: SR VII.76/2026) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2026 gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Stadtzeitung und im Internet am 23.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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).

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum zusammengestellt und bewertet. 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.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gewerbegebiet bezieht, waren keine Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Durch die Änderung der baulichen Nutzung und der damit verbundenen potentiellen Errichtung von Freiflächenphotovoltaik-/ Solaranlagen könnte die Neuversiegelung stark eingeschränkt werden. Somit erfolgte die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter in reduzierter Form.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Raumes wird durch die mit der Planänderung des Bebauungsplanes vorbereitete Nutzung verändert, aber nicht nachteilig beeinträchtigt. So sind dauerhafte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt, Kultur-/ Sachgüter nicht zu erwarten. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Aufgrund der gleichbleibenden maximalen Versiegelung ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

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 wurde in der Stadtzeitung vom 25.09.2025 bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde im Internet veröffentlicht. Zusätzlich fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 29.09.2025 bis einschließlich 31.10.2025 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in Thierfeld 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 sowie der Öffentlichkeit wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Chemnitz (09.10.2025)

- Belange der Raumordnung werden durch die Planänderung nicht berührt.

Planungsverband Region Chemnitz (22.10.2025)

- Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Landratsamt Erzgebirgskreis (20.10.2025)

Wasserschutz

- Keine Bedenken

Immissionsschutz

- Keine Bedenken
- Empfehlung zur Errichtung geräuschrelevanter Anlagen (z. B. Wechselrichter, Transformatoren) in größtmöglichem Abstand zu schutzbedürftigen Immissionsorten.

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

- Keine Bedenken

Naturschutz

- Keine Bedenken

Landwirtschaft

- Keine Einwände
- Anregung zur Prüfung einer extensiven Weidenutzung auf der Änderungsfläche.

Forst

- Keine Bedenken

Denkmalschutz

- Keine Bedenken

Brandschutz

- Zustimmung zum Vorhaben
- Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie zur ausreichenden Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (29.09.2025)

- Keine Einwände aus denkmalpflegerischer Sicht

Sächsisches Oberbergamt (22.10.2025)

- Lage im Erlaubnisfeld „Erzgebirge“
- Es sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen zu erwarten.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (29.10.2025)

- Keine grundsätzlichen Bedenken
- Hinweise zur natürlichen Radioaktivität und zum Radonschutz
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund

Landesamt für Archäologie Sachsen (02.10.2025)

- Die Belange des Landesamtes für Archäologie sind ausreichend berücksichtigt.

4.2 Entwurf

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

Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Hartenstein sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 26.01.2026).

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

Landratsamt Erzgebirgskreis (09.03.2026)

Wasserschutz

- Der Bau einer Lärmschutzwand betrifft das Grundwasser (wasserrechtlicher Tatbestand); erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis
- Anzeige des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 40 Abs. 1 AwSV

Naturschutz

- Hinweis auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG; Verbot von Gehölzentfernungen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09

Die Autobahn GmbH des Bundes (27.02.2026)

- Ausschluss von Blendwirkungen auf die Autobahn BAB 72

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND (27.02.2026)

- Ergänzung der Unterlagen durch das Artenschutzgutachten (Artenschutzgutachten für das Vorhaben: Erweiterung Firmengelände SHT EDKI in Thierfeld, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)
- Ergänzungen von Festsetzungen zum Artenschutz: blendarme Photovoltaik-Module; Mindesthöhe der Modulunterkante; Anlage strukturierter Grünflächen unter den Modulen.
- Methodische Transparenz und Stand der Ausgleichsmaßnahmen
- Ergänzung von Mindeststandards für eine naturverträgliche Ausgestaltung und Verortung der FFPVA
- Darstellung eines konkreten Baufeldes für die geplante FFPVA mit Pufferzonen und Ausschlussbereichen

4.3 Abwägungsvorgang

Die Planung wurde grundsätzlich durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange bestätigt. Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Insbesondere die Hinweise zum Artenschutz wurden erneut geprüft und in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

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

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbestandort Sächsische Haustechnik EDKI KG“ in Thierfeld wurde am 31.03.2026 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2026 gebilligt. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Stadtzeitung am 23.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung trat mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hartenstein, den

Kunz
Bürgermeister