

PVSTADT: **GEYER**
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS
LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „FREIZEITBAD GREIFENSTEINE“

ENTWURF

DIE STADT GEYER HAT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

- A PLANDARSTELLUNG**
- B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ERLASSEN.

UND DIE **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: STADT GEYER
ALTMARKT 1
09468 GEYER
TELEFON: 037346 / 105-27
E-MAIL: ANGELA.GROSCHOPP@STADT-GEYER.COM

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
AUGUST-WELLNER-STRASSE 1
08280 AUE-BAD SCHLEMA
TELEFON: 03771/ 34020-48
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	4
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	4
3	<u>PLANGEBIET</u>	6
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
3.2	Nutzung / Bestand des Gebietes	7
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	7
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	8
4.3	Kartengrundlage	12
4.4	Technische Grundlagen / Erschließung	12
4.4.1	Verkehrliche Situation	12
4.4.2	Ver- und Entsorgung	12
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Verkehrsflächen i. V. m. Versorgungsflächen	20
5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation	21
5.6	Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind – Waldabstand	22
5.7	Leitungsrechte	23
6	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	23
6.1	Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes	23
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	24
6.2.1	Allgemeines / Grundlagen	24
6.2.2	Erläuterungen zur Bewertung von PV-Anlage	24
6.2.3	Erläuterungen zur Bewertung Waldumbau	28
6.2.4	Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	30
7	<u>UMWELTBERICHT</u>	35
7.1	Einleitung	35
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	35
7.1.2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	37
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
7.2.1	Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)	39
7.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	46
7.2.3	Schutzgut Mensch	57
7.2.4	Schutzgut Luft und Klima	57
7.2.5	Schutzgut Wasser	58
7.2.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	58
7.2.7	Prognose bei Nichtrealisierung der Planung	61
7.2.8	Prognose bei Durchführung der Planung	61

7.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	68
7.2.10 Alternativenprüfung	70
7.2.11 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen	70
7.3 Zusätzliche Angaben	71
7.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	71
7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	71
7.3.3 Zusammenfassung	72
7.3.4 Referenzliste der Quellen	72

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung	6
Abbildung 2: Höheneinordnung Geltungsbereich	7
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Geyer Vorentwurf (09/2022)	9
Abbildung 4: Lageplan ETW zum Leitungsbestand	14
Abbildung 5: Beispiel für einen Bewirtschaftungsplan	29
Abbildung 6: Lageeinordnung Kompensation Waldrandbereich Flurstück 658/2	32
Abbildung 7: Lageeinordnung Kompensation Waldumbau Flurstück 895/7	33
Abbildung 8: Übersichtslageplan Lageeinordnung Geltungsbereich und Kompensation	34
Abbildung 9: Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000	39
Abbildung 10: Übersichtslageplan der Aufschlussdaten	41
Abbildung 11: Auszug aus der Hohlraumkarte	43
Abbildung 12: Auszug aus der digitalen Bodenkarten 1:50.000	44
Abbildung 13: Auszug aus Schutzgebiete in Sachsen – hier LSG “Greifensteingebiet”	47
Abbildung 14: Übersichtslageplan zur Lageeinordnung Wald nach SächsWaldG	47
Abbildung 15: Auszug aus der Biotop- und Landnutzungskartierung	49
Abbildung 16: Denkmalkarte Geyer	60

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus RP Region Chemnitz 2024	10
Tabelle 2: Auszug aus der Artdatenbank	49
Tabelle 3: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	62

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Entwurf zum Bebauungsplan „Freizeitbad Greifensteine“	1: 1.000

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der ursprüngliche Bebauungsplan (B-Plan) „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“ erstreckt sich über die Flurstücke 681/8, Flurstück 681/9 u. Teilflächen der Badstraße (Flurstück 976/9) in der Gemarkung Geyer. Die Rechtswirksamkeit kann jedoch nicht abschließend nachgewiesen werden.

Die bisherigen baulichen Anlagen auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer i. V. m. der Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad basieren auf den Baugenehmigungen vom 01.07.1996 (Nr. B 353/96) und vom 19.03.2021 (Aktenplan-Nr. 632 – AZ: 03204-2020-73). Zusätzlich ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades geplant, welche im B-Plan „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt. Eine Zulässigkeit für die Errichtung dieser PV-Anlage ist damit aus den bisherigen Festsetzungen nicht ableitbar.

Aufgrund des Vorgenannten beabsichtigt die Stadt Geyer die (Neu) Aufstellung eines B-Planes nur für den Bereich Flurstück 681/8 Gemarkung Geyer (Freizeitbad, Parkplatz und Fläche östlich des Freizeitbades) auf einer Fläche von 42.145 m².

Im Zuge dieser Bauleitplanung werden damit gleichzeitig die nachfolgenden Sachverhalte klargestellt / festgesetzt:

- bisherige Gebäudeanpassungen aus den vergangenen Jahren
- Anpassung der Flächenbilanz mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Bereich um das Freizeitbad
- Darstellung Parkplatz als Verkehrsflächen - damit Erarbeitung eines qualifizierten B-Planes
- Einordnung Sondergebiet Freizeit mit Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze (Errichtung PV-Anlage als Nebenanlage zum Freizeitbad)
- Berücksichtigung Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad

Ziel ist es somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung / Weiterentwicklung des Freizeitbades innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.

2 PLANVERFAHREN

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

Die **Aufstellung** des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat am 07.10.2025 (Beschluss Nr. 052/2025/SR) beschlossen und durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" vom 13.11.2025 und 30.01.2026 und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) am 30.01.2026 (mit Beilage „Amtsblatt der Stadt Geyer“ vom 30.01.2026) ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben v. 30.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme zum **Vorentwurf** aufgefordert. Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) im Zeitraum vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 erfolgte auf der Internetseite der Stadt, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Stadt. Diese Veröffentlichungen wurden auf der Internetseite und durch Veröffentlichung in den beiden amtlichen Verkündungsblättern am 30.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden ergänzend in die Unterlagen zum Entwurf eingearbeitet und beachtet. Der **Entwurf** wird durch den Stadtrat gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgt auf der Internetseite der Stadt, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Stadt. Diese Veröffentlichungen werden auf der Internetseite u. durch Veröffentlichung in den beiden amtlichen Verkündungsblättern ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat wird gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit **abwägen**. Ist keine erneute Auslegung erforderlich, wird der Stadtrat die **Satzung** über den Bebauungsplan beschließen und die Begründung mit Umweltbericht billigen. Für die Stadt liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis **genehmigen** zu lassen.

Gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit v. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) Absatz 1 gilt: *Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*

Gemäß § 62 Abs. 2 SächsBO – Genehmigungsfreistellung gilt u.a.: *Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder §§ 12, 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches liegt (Nr. 1), es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht (Nr. 2), die Erschließung im Sinne des BauGB gesichert ist (Nr. 3) und weitere Voraussetzungen erfüllt sind.*

Es werden die Art u. das Maß der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet mit Angabe einer Grundflächenzahl von 0,6), die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sowie Verkehrsflächen (siehe hierzu auch Punkt 5.4 – Verkehrsflächen) festgesetzt. Es handelt sich somit um einen **qualifizierten Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

3 PLANGEBIET

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Stadt Geyer und zur Gemarkung Geyer.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 618/8 Gemarkung Geyer mit einer Gesamtfläche von 42.145 m². Die Zufahrt erfolgt von der Thumer Straße über die Badstraße (Flurstück 976/9), beide öffentlich gewidmet.

Der Geltungsbereich wird an 2 Seiten von Wald umrahmt, nach Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der geplanten OMC Westernstadt im Erzgebirge (Flurstück 680/1 und 679) an. In Richtung Westen befinden sich ein Sportplatz / Fußballplatz und weitere Parkplätze (Flurstück 681/9). Weiterführend nach Süden erstreckt sich die Stadt Geyer.

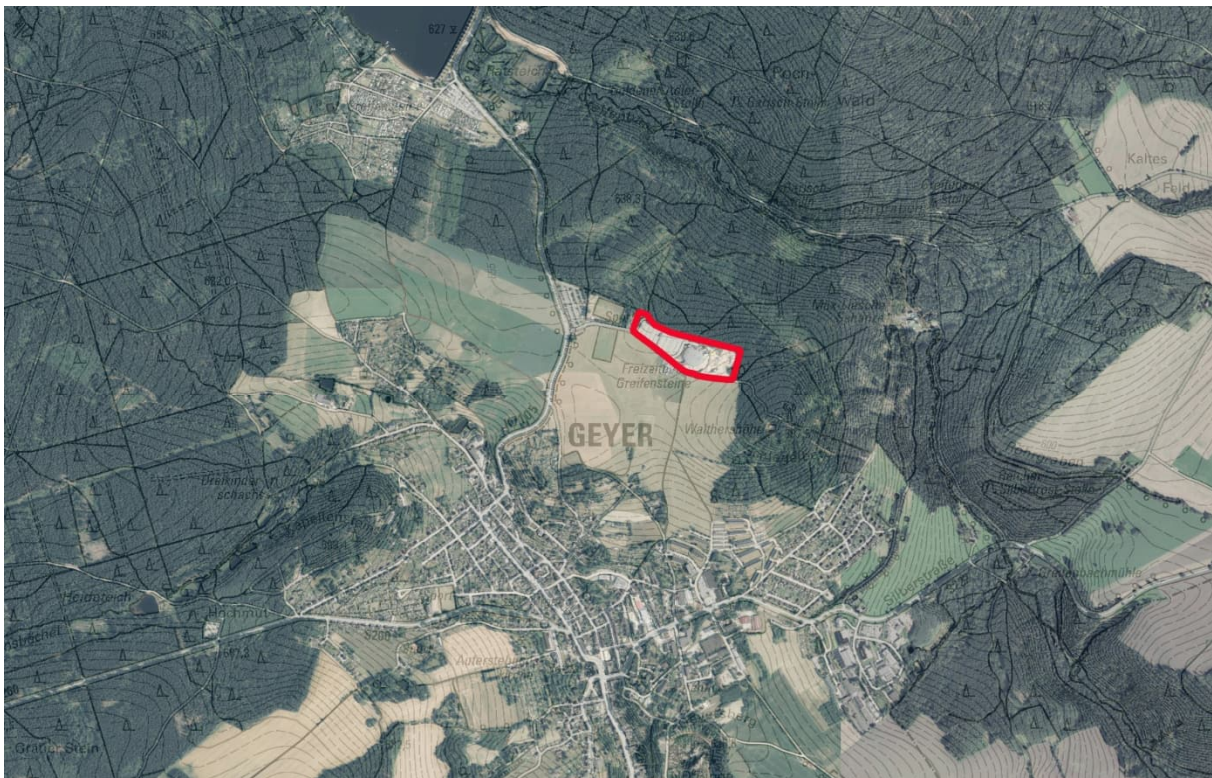


Abbildung 1: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung ¹

¹ WMS-Dienst zum Digitem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und topographische Karte (DTK25); Geltungsbereich N1 Ingenieuresellschaft mbH

3.2 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine Mischung aus Gebäuden / baulichen Anlagen inklusive Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen und Parkplätzen dar.

Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zwischen 652,50 und 670,00 m ü. DHHN2016, demnach steigt die Fläche von Nordwesten nach Südosten an.

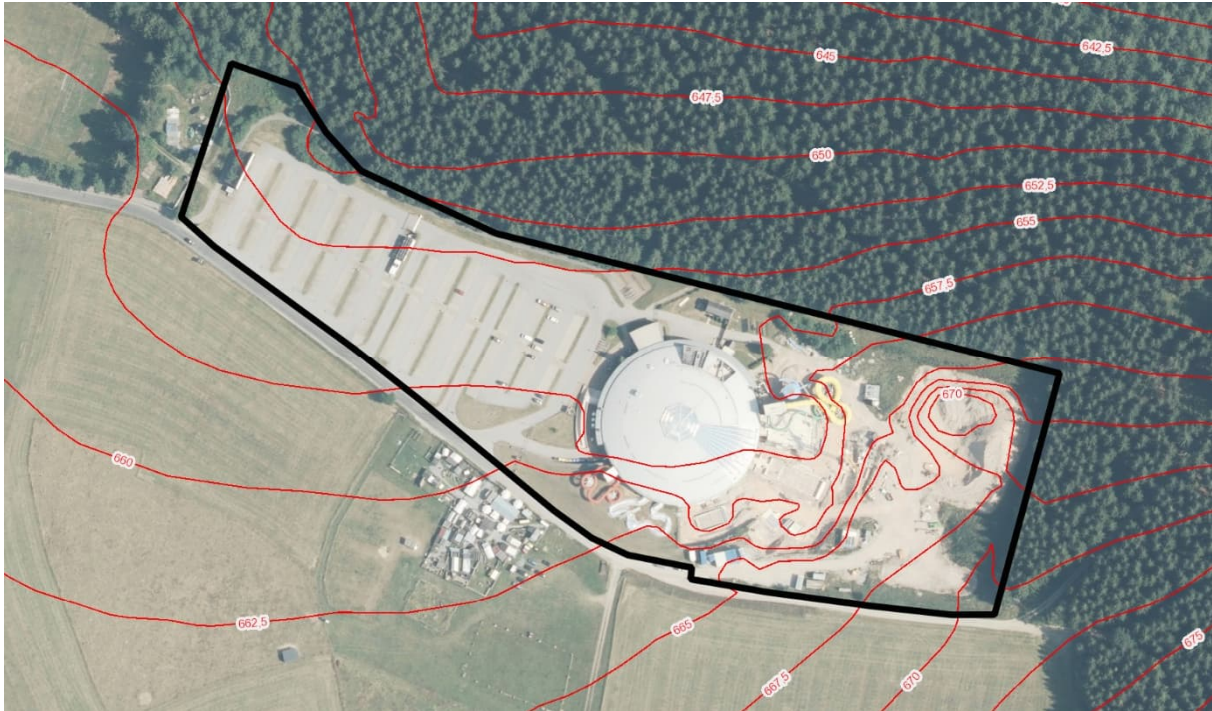


Abbildung 2: Höhereinordnung Geltungsbereich ²

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

² WMS-Dienst zum Digitem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und zu Höhenlinien 2,5m; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan Region Chemnitz 2024** - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (SächsABl. 04/2025) und des Abtrennungs- u. Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen** (SächsWaldG) vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz** (SächsDSchG) v. 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Geyer liegt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geyer befindet sich im Verfahren mit Stand Vorentwurf. *Der Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans im zweistufigen Regelverfahren wurde vom Stadtrat der Stadt Geyer am 28.01.2020 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Geyer Nr. 01/2020 vom 21.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 04.10.2022 die Plandarstellungen zum Flächennutzungsplan beraten und mit*

Stand Vorentwurf vom September 2022 bestätigt. Die Auslegung erfolgte vom 05.12.2022 bis 13.01.2023.³

Die Fläche selbst sowie die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind im Vorentwurf des FNP als „Sonderbaufläche Sport, Freizeit, Tourismus“ oder als „Sonstiges Sondergebiet Freizeit“ dargestellt. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den zukünftigen Darstellungen des FNP ist hier bereits ableitbar.

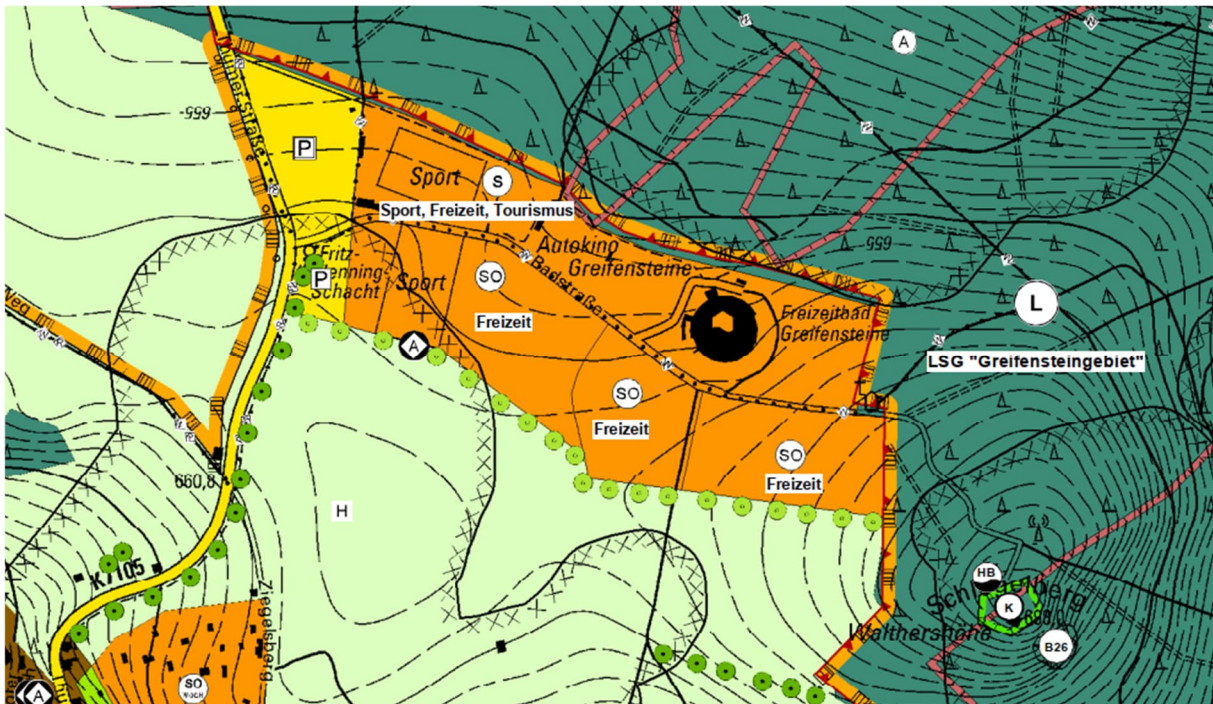


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Geyer Vorentwurf (09/2022)

Bebauungsplan „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“

Der Bebauungsplan erstreckt sich über die Flurstücke 681/8, Flurstück 681/9 und Teilflächen der Badstraße (Flurstück 976/9) in der Gemarkung Geyer. Es liegt hierfür eine Genehmigung mit Datum vom 12.04.1996 vor, welche am 03.05.1996 bekannt gemacht wurde. Die Rechtswirksamkeit kann jedoch nicht abschließend nachgewiesen werden, da keine ausgefertigte Planfassung vorliegt.

Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“

Der Bebauungsplan erstreckt sich über die Flurstücke 680/1 und 679 und Teilflächen der Badstraße (Flurstück 976/9) in der Gemarkung Geyer. Er wurde am 14.02.2023 (Aktenzeichen: 03407-2022-34) genehmigt und ist mit Bekanntmachung am 19.05.2023 in Kraft getreten.

³ Auszug Amtsblatt vom 02.12.2022 zur Öffentlichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Flächennutzungsplan Geyer

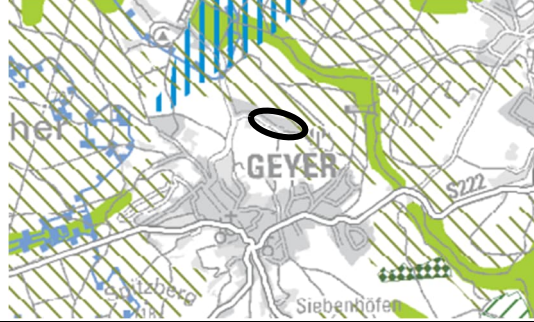
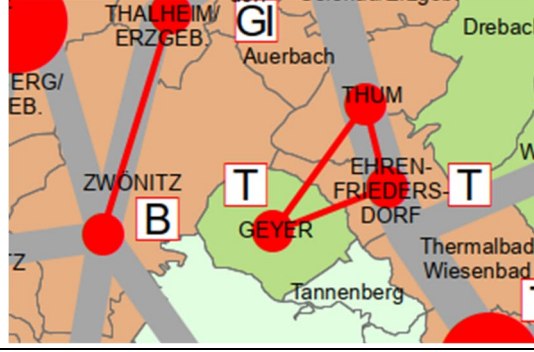
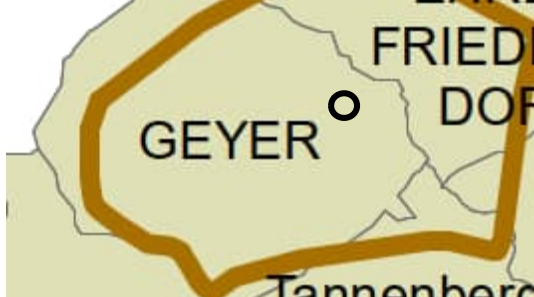
Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC)

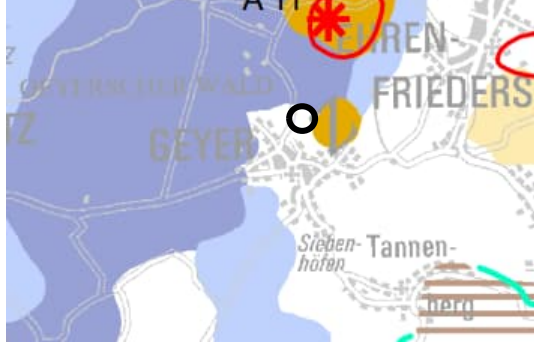
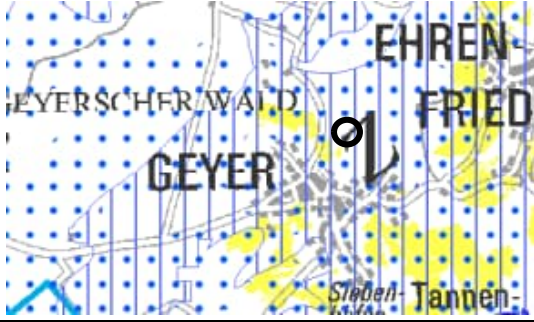


Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20.06.2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses v. 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABl. AAz. Nr. 4/2025 v. 23.01.2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024). Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG Ziele der Raumordnung und sind zu beachten.

Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung gestufter Waldrandbereich und Waldumbau) bestehen keine regionalplanerischen Betroffenheiten.

Für die Stadt Geyer sowie für den Geltungsbereich des B-Planes lassen sich nachfolgende für das Vorhaben [O] relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus RP Region Chemnitz 2024

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 1 – Raumnutzung</p> <p>Vorbehaltsgebiet</p> <p>Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)</p> <p>-> ausschließlich östliche Randbereiche, geringfügig -> grundsätzlich nur nördlich bis östlich angrenzend</p>
	<p>Karte 3 – Raumstruktur</p> <p>Raumkategorien</p> <p>verdichteter Bereich im ländlichen Raum</p> <p>Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion</p> <p>Tourismus</p> <p>Zentrale Orte</p> <p>Grundzentrum (Z 1.2.1.1)</p> <p>zentralörtlicher Verbund</p>
	<p>Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf</p> <p>Uranerzbergbau</p>

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung
	<p>Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz</p> <p>Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Hochfläche/Hochplateau Kuppe/Einzelberg/Kuppengebiet <p>-> Geyersche Hochfläche mit Greifensteine, Schlegelberg, Schatzenstein -> grundsätzlich nur nördlich bis östlich angrenzend</p>
	<p>Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> <p>Grundwasser (Kap. 2.2.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) <p>Hochwasser (Kap. 2.2.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Z 2.2.2.7)
	<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereich der Landschaft</p> <p>Boden, Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen Großflächige Gebiete mit stark sauren Böden
	<p>Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse</p> <ul style="list-style-type: none"> relevante Räume

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den betroffenen Schutzgütern werden unter Punkt 7.2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erläutert / aufgeführt / abgehandelt. Das Vorhaben weist unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele u. Grundsätze des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 sowie den Vorgaben im LEP auf.

4.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Geyer mit Stand vom 27.06.2025 dar. (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0).

Das amtliche Lagebezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

4.4 TECHNISCHE GRUNDLAGEN / ERSCHLIEßUNG

4.4.1 Verkehrliche Situation

Die Stadt Geyer ist verkehrlich über die A72, Abfahrt Stollberg West und weiter über die Bundesstraßen B180 bzw. über die B95 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Zufahrt erfolgt von der Thumer Straße über die Badstraße (Flurstück 976/9), beide sind öffentlich gewidmet.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Informationen

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 681/8 Gemarkung Geyer - Freizeitbad, Parkplatz und Grünfläche östlich des Freizeitbades) sind grundsätzlich bereits vorhanden.

Die bisherigen baulichen Anlagen i. V. m. der Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad basieren auf den Baugenehmigungen vom 01.07.1996 (Nr. B 353/96) und vom 19.03.2021 (Aktenplan-Nr. 632 – AZ: 03204-2020-73).

Zusätzlich ist die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades geplant.

Hinweise zu bereits bestehenden Anlagen

Entsorgung von Schmutz- und Regen-(Niederschlags)wasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen, die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird mittels Druckentwässerung abgeleitet. Die öffentliche Druckleitung PE-HD 125 des AZV „Wilischthal“ beginnt am Messschacht DR 01 im Flurstück 681/8 und verläuft weiter im Bereich der Badstraße.

Die Niederschlagsentwässerung der Flächen des Plangebietes erfolgt auch weiterhin über ein privates Entwässerungssystem, der AZV „Wilischthal“ betreibt in der Nähe des Plangebietes keine Kanalanlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser.

Seitens des AZV „Wilischthal“ gibt es keine Einwände oder Hinweise zum Vorentwurf. ⁴

⁴ Stellungnahme Abwasserzweckverband „Wilischthal“ (AZV) vom 04.02.2026 (Zeichen: Bau)

Nach telefonischer Rücksprache am 14.04.2026 mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis SG Siedlungswasserwirtschaft – Gewerbliche Abwasser liegen zu den Bestandsanlagen auf dem Flurstück 681/8 folgende Unterlagen vor:

- Einleitgenehmigung für die gewerblichen Abwässer in den Kanal AZV von 1998. Die darin enthaltenen Mengen sind weiterhin zutreffend.
- Genehmigung für eine Abwasserbehandlungsanlage + neue Genehmigung von 2000
- Umsetzung Versickerung Regenwasser gemäß Lageplan zum Versickerungsnachweis v. 14.10.2024 (Ableitung in 3 Versickerungsflächen im städtischen Wald (Flurstück 1007/7 mit Baulastenübernahme- / Verpflichtungserklärung Stadt Geyer unterzeichnet am 27.01.2025)

Die Genehmigungen / Anlagen berücksichtigen / gelten ebenfalls für die Modernisierung und Erweiterung des Freizeithallenbades. Eine weiterführende Darstellung / Festsetzung der Flächen zur Abwasserbeseitigung (hier: Niederschlagswasser) im Bebauungsplan erfolgt nicht. Es werden hierzu entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen.

Stromversorgung und Telekommunikation

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).⁵

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich.⁶

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Das Bebauungsplangebiet bzw. die darin befindliche Immobilie „Freizeitbad Greifensteine“ wird bereits aus dem öffentlichen Trinkwassernetz versorgt (HAL DN 80 PVC/DN 50 PE).

Neben dieser Hausanschlussleitung befindet sich ebenfalls ein Steuerkabel zur Verbrauchsüberwachung im Bebauungsplangebiet. Für die Hausanschlussleitung gilt ein Schutzstreifen von 2,0 m beiderseits der Leitung und für das Steuerkabel ein Schutzstreifen von 1,0 m beiderseits des Kabels. Für diese Schutzstreifen gelten folgende Einschränkungen:⁷

- *keine Errichtung betriebsfremder Bauwerke*
- *Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen/Steuerkabel beeinträchtigt*
- *Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden, Nutzung als Parkfläche ist möglich*
- *Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen unzulässig*
- *Geländeveränderungen, insbesondere Niveauveränderungen nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt*

⁵ Stellungnahme Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom) vom 11.02.2026

⁶ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.03.2026

⁷ Stellungnahme Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW" vom 25.02.2026

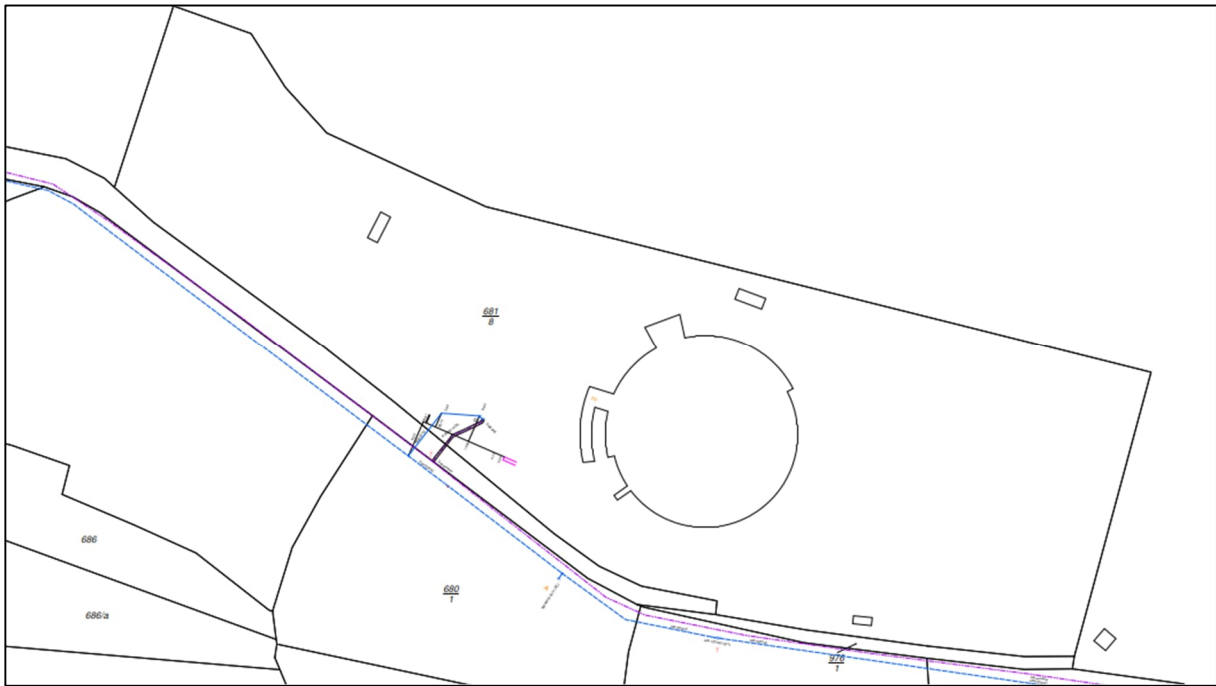


Abbildung 4: Lageplan ETW zum Leitungsbestand⁸

Bezüglich der Löschwasserversorgung für das Objekt können folgende Angaben gemacht werden:⁹

- Zur Zeit (vor der Baumaßnahme) ist die Löschwasserversorgung gesichert. Dazu wird der Unterflurhydrant auf Leitung DN 150 in einer Entfernung von 400 m vom Objekt genutzt. Aus diesem Hydranten können 180 m³ über 2 Stunden gewährleistet werden. Weiterhin steht das Wasserreservoir im Bad zur Verfügung. Über das Außenbecken können 204 m³ gewährleistet werden. (Fassungsvermögen 219 m³)
- Während der Baumaßnahmen am Außenbecken ist die LW-Versorgung durch Abriss des Außenbeckens und Neubau nicht ausreichend.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme ist die Löschwasserversorgung erneut gesichert, da das neue Außenbecken größer wird als das derzeitige Außenbecken.

Gasversorgung¹⁰

In der Thumer Straße, parallel zum Geltungsbereich, verläuft unsere Gasversorgungsleitung d 90 PE zur Gasmessanlage, EK 2083. Beigefügt erhalten Sie einen Lageplan, aus dem die von inetz betriebenen gastechnischen Anlagen im betreffenden Bereich hervorgehen. Wir empfehlen die Leitung, inklusive des Schutzstreifens u. die Messanlage im B-Plan auszuweisen.

- Für die Gasversorgungsanlagen gelten nachfolgende Bau- und Nutzungsbeschränkungen:
Die vorhandenen Gasleitungen besitzen einen Schutzstreifen von:
MD-Leitung 2,0 m (1,0 m beidseitig der LA) im LP blau dargestellt
Gasmessanlage EK 2083 Schutzstreifen allseitig 1,0 m

⁸ Anlage zur Stellungnahme Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW" vom 25.02.2026

⁹ Stellungnahme Stadtverwaltung Geyer zum Umbau Freizeitbad vom 19.03.2021

¹⁰ Stellungnahme inetz GmbH vom 02.03.2026 (Hinweise als Auszug)

- *Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.*
- *Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.*
- *Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainern, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet.*
- *Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. u. Pkt. 6.3, zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von $\geq 2,5$ m zw. Stammachse u. Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.*

Abfallentsorgung

Bei den Festsetzungen des B-Planes handelt es sich hauptsächlich um die Klarstellung vorangegangener Festsetzungen aus dem B-Plan „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“ und der Neufestsetzung von Flächen für eine PV-Anlage. Das Grundstück u. die Gebäude des Freizeitbades sind bereits vorhanden und erschlossen. Der Zweckverband Abfallwirtschaft ist von den Festsetzungen des B-Plans nicht betroffen, sofern keine Änderungen am Bestand von Zufahrten und Straßen vorgenommen werden. Seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Südwestsachsen wird daher dem vorliegenden Vorentwurf zugestimmt.¹¹

Kompensation

Von Seiten der Leitungsträger wurden für den Bereich der Kompensationsflächen (Entwicklung gestufter Waldrandbereich) keine bestehenden und geplanten Anlagen zur Ver- und Entsorgung mitgeteilt.

Hinweise für weitere bauliche Anlagen

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich auf mögliche weitere bauliche Anlagen, welche ergänzend zu den bereits bestätigten baulichen Anlagen mittels Baugenehmigung innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden könnten.

Die ggf. erforderlichen Neuanschlüsse / Anpassungen sind vom Bauherrn mit den zuständigen Versorgungsträgern / Behörden abzustimmen u. bei Erfordernis im Bauantrag nachzuweisen.

Telekommunikation

Zur Versorgung eventuell neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

¹¹ Stellungnahme Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) vom 20.02.2026

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.¹²

Regen-(Niederschlags)wasser

Für das weitere Bauleitverfahren werden nachfolgende Hinweise gegeben:¹³

- Der nachhaltigen Bewirtschaftung der Ressource Wasser wird mit den in § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten sowie d. Bewirtschaftungsgrundsätzen nach § 6 WHG Rechnung getragen. Demnach sind die Leistungsfähigkeit und Beschaffenheit des Wasserhaushalts zu erhalten und Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Grundsätzlich bestehen die Forderungen des §§ 55 u. 57 WHG für die Niederschlagswasserentsorgung zur Vermeidung und dem Einleiten des Niederschlagswassers.
- Für die ggf. unvermeidbare Einleitung in ein Fließgewässer und die Versickerung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche rechtzeitig mit aussagekräftigen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde (uWB) zu beantragen ist. Für die Errichtung von wasserwirtschaftlichen Anlagen (z. B. Regenrückhaltung) ist gemäß Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) eine wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb erforderlich, welche ebenfalls bei der uWB vor Baubeginn zu beantragen ist.
- Vor Antragsstellung sind die folgenden Hinweise umzusetzen:
 - Die ggf. unvermeidbare Einleitung v. Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer stellt nach § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und ist nach § 8 Abs. 1 WHG genehmigungspflichtig. Zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Betrachtung gemäß der Arbeits- und Merkblattreihe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser u. Abfall e. V. (DWA-M 102/BWK-A 3) durchzuführen, um die von dem geplanten BP-Gebiet ausgehenden Emissionen und Immissionen in das Gewässer zu ermitteln und zu bewerten.
 - Es sind die Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Wasserhaushalt unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 102-4/BWK-A 3-4 darzustellen. Unter d. 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/BWK-A 3-4 ein Instrument zur Bilanzierung der Wasserhaushaltskomponenten im unbebauten Zustand (Referenzzustand) und im bebauten Zustand (Planzustand) dar.

¹² Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 03.03.2026

¹³ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft – Kommunale Abwasser vom 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

- *Auf Grundlage dieser Bilanzierung sind Maßnahmen zu erarbeiten, um die Bilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im langjährigen Mittel im bebauten Zustand dem un bebauten Referenzzustand möglichst anzunähern.*
- *Ist eine entwässerungstechnische Versickerung nicht vollständig möglich, sind vornehmlich alternative Maßnahmen zur Begrenzung erhöhter Direktabflüsse zu wählen, z. B. Erhöhung der Verdunstung (z. B. Dachbegrünung, Mulden, Baumrigolen oder Ähnliches) und des dezentralen Rückhalts, z. B. auch i. V. m. Regenwassernutzung zu planen.*
- *Die sich aus der Bilanzierung abzuleitende Entwässerungskonzeption stellt die Basis für die Festsetzung dafür erforderlicher Flächen im BP nach § 9 BauGB dar. Dazu zählen u. a. Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), Flächen, die dem Hochwasserschutz dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b u. c BauGB) und Flächen, die für die natürliche Versickerung v. Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).*
- *Versickerung ins Grundwasser: Die Planung und Errichtung einer Versickerungsanlage hat anhand des Arbeitsblattes DWA 138-1 („Anlagen zur Versickerung v. Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“) zu erfolgen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche rechtzeitig mit aussagekräftigen Unterlagen bei der uWB zu beantragen ist.*
- *Hinweise: Die Forderungen des Überflutungsschutzes gemäß DIN-1986-100 („Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100), hier Punkt 14.9, sind auf den Grundstücken umzusetzen. Grundstücksrechtliche Fragen für mögliche Ableitungssysteme bis zum Gewässer sind vor Beginn des Wasserrechtsverfahren zu klären.*

Hinsichtlich der Errichtung der PV-Anlage wird nahezu keine Veränderung gegenüber der bestehenden Nutzung ausgelöst. Die für die Anlage vorgesehenen Rammfundamente bzw. Trägergestelle führen zu keiner spürbaren Erhöhung des Versiegelungsgrades. Unter den gegebenen Bedingungen in Verbindung mit den Mindestanforderungen (siehe Punkt 6.2 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) und der Möglichkeit, dass die Modulanordnung mit Tropfspalten zwischen den einzelnen Modulen angestrebt wird, kann eine breitflächige Verteilung des Oberflächenwassers erreicht werden. Es sind daher keine weiteren Anlagen zur Verbringung von Niederschlagswasser notwendig.

Wassergefährdende Stoffe ¹⁴

- *Die in der PVFFA erzeugte Gleichspannung soll vor Einspeisung ins Netz in eine bestimmte Wechselspannung umgewandelt werden. Dazu dienen Transformatoren, die im Regelfall wassergefährdende Öle als Isolier- u. Kühlmedium enthalten. Öltransformatoren sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i. S. v. § 62 WHG (Anlage zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (HBV-Anlage)).*

¹⁴ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft – Gewerbliches Abwasser vom 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

- *Es wird auf den Besorgnisgrundsatz und die Einhaltung der grundlegenden Anforderungen nach §§ 62 und 63 WHG verwiesen.*
- *Die konkrete technische Ausgestaltung einer derartigen Anlage und die Pflichten des Anlagenbetreibers einschließlich erforderlicher Anzeige- u. Eignungsfeststellungsverfahren sind in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) festgelegt.*

Brandrisiko PV-Anlage

Die Wahrscheinlichkeit zur Brandentstehung durch eine PV-Anlage ist von diversen Faktoren abhängig und kann nicht allgemein gültig angegeben werden. Zur Orientierung wird auf verschiedene Datensammlungen der Sachversicherer, Hersteller u. Feuerwehren verwiesen. Eine der ergiebigsten Zusammenfassungen findet sich im „Leitfaden - Bewertung des Brandrisikos in Photovoltaik-Anlagen u. Erstellung von Sicherheitskonzepten zur Risikominimierung“ Dr.-Ing. Klaus Prume, Dipl.-Ing. Jochen Viehweg, in Zusammenarbeit mit der TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH und dem Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme ISE, Stand März 2015.

Das Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme hat in einer Zusammenstellung aktueller Fakten, Zahlen und Erkenntnisse zum Thema Photovoltaik auch zum Thema Brandrisiko von PV-Anlagen Stellung genommen. Demnach sei das Brandrisiko bei PV-Anlagen, wie bei allen elektrischen Anlagen, sicherlich nicht von der Hand zu weisen. Bestimmte Defekte in stromleitenden Komponenten einer PV-Anlage können zur Ausbildung von Lichtbögen führen. Befindet sich brennbares Material in unmittelbarer Nähe, kann es dann je nach seiner Entzündlichkeit zu einem Brand kommen. Das Risiko einer Brandentstehung kann durch Wahl der Komponenten, richtige Planung, fachgerechte Montage und eine entsprechende Qualitätssicherung wesentlich reduziert werden.

Grundsätzlich ist das Brandrisiko als gering zu einzuschätzen.

5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen für den Freizeitbadbetrieb.

Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sowie deren Zufahrten allgemein zulässig.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16- 19 BauNVO)

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt. Es wird eine maximale bauliche Höhe von 20 m festgesetzt. Diese Höhe bezieht sich auf das anstehende Bestands-
gelände gemessen an der dem Parkplatz zugewandten Seite der Baugrenze.

Begründung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden (u.a. Hallenbad mit diversen Rutschen) und geplanten baulichen Anlagen sowie deren Nutzungszweck.

Aus den bisherigen vorliegenden Baugenehmigungen lassen sich Höhen für die baulichen Anlagen ablesen: Hallenbad ca. 12 m, Rutschenturm Bestand ca. 15 m sowie Rutschenturm Modernisierung ca. 15 m. Aufgrund der unterschiedlichen Bezugspunkte ist es erforderlich, eine einheitliche maximale Höhe, bezogen auf einen Bezugspunkt, festzusetzen.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

Im Bereich der Außenanlagen des Freizeitbades ist eine landschaftsgerechte Modellierung zulässig. Hierbei ist Aushub ab anstehendem Gelände als Aufschüttung / Ablagerung zulässig. Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze abgegrenzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie beispielsweise die geplante PV-Anlage, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 14 Abs. 1 BauNVO bezieht sich auf untergeordnete Anlagen, die den im Baugebiet gelegenen Grundstücken oder aber dem Baugebiet selbst dienen. Ergänzend ist hier geregelt, dass zu den untergeordneten Nebenanlagen auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien zählen. Eine PVFFA, die ausschließlich dem Freizeitbad dient, wäre damit grundsätzlich zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO wiederum bezieht sich auf Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete (also auch irgendwo im Stadtgebiet) mit

*Elektrizität, Gas, Wärme, usw. dienen. Diese können, soweit im BP keine anderen Flächen festgesetzt sind, ausnahmsweise zugelassen werden.*¹⁵

*Die PV-Anlage könnte als Nebenanlage in Betracht kommen, wenn sie sowohl ihrer Funktion nach als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke und der entsprechenden Bebauung zugeordnet und untergeordnet werden kann.*¹⁶

Die Baugrenzen beinhalten grundlegend die bestehenden baulichen Anlagen (z.B. Hallenbad mit diversen Rutschen, die bisherigen Gebäudeanpassungen aus den vergangenen Jahren sowie die aktuelle Modernisierung und Erweiterung des Hallenbades)

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN I. V. M. VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Parkfläche“ u. als „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festgesetzt.

Es ist auf diesen Flächen eine überlagernde Festsetzung mit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung o. Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien zulässig.

Begründung:

Die Ausführung erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise (Stellflächen / Parkflächen) sowie in gebundener Bauweise (Fahrgasse zw. den Stellflächen / Parkflächen u. Wegeverbindungen).

Die Flächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ ist, der eigentlichen Nutzung als „Parkfläche“ untergeordnet, zulässig.

Überlagernde Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (hier: Nr.11 und Nr.12) sind möglich, sofern diese miteinander vereinbar sind.

Im Sinne einer effizienten Mehrfachnutzung von Flächen kann der Einsatz von aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen über Parkflächen sinnvoll sein. Auf diese Weise können die Flächen neben ihrer eigentlichen Funktion auch einen Beitrag zum Klimaschutz im Stromsektor leisten sowie ökonomische Vorteile bieten.¹⁷

Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 ist im Grundsatz so gestaltet, dass für bestimmte städtebauliche Zwecke jeweils eine bestimmte Festsetzung in Betracht kommt. Insofern können sich Festsetzungsmöglichkeiten gegenseitig ausschließen. Es ist auch eine

¹⁵ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Bauleitplanung vom 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

¹⁶ 2022 Deutscher Bundestag – Wissenschaftliche Dienste – Sachstand: Photovoltaik-Anlagen über Regenrückhaltebecken - Rechtsrahmen und Genehmigungsvoraussetzungen (WD 8 - 3000 - 048/22, WD 7 - 3000 - 055/22) (Auszug)

¹⁷ In Anlehnung an: 2022 Deutscher Bundestag – Wissenschaftliche Dienste – Sachstand: Photovoltaik-Anlagen über Regenrückhaltebecken – Rechtsrahmen und Genehmigungsvoraussetzungen (WD 8 – 3000 - 048/22, WD 7 – 3000 - 055/22)

Kombination oder Überlagerung der in § 9 Abs. 1 aufgeführten Festsetzungen möglich (ständ. Rechtspr., z.B. BVerwG Beschl. v. 29.7.1999 – 4 BN 24.99; Beschl. v. 2.4.2008 – 4 BN 6.08, aaO vor Rn. 1). Das BauGB schließt die Überlagerung von Festsetzungen für einzelne Grundstücke nach mehreren der nach § 9 Abs. 1 möglichen Festsetzungsbefugnisse nicht aus. Grundvoraussetzung ist, dass die jeweiligen Merkmale der Festsetzungsmöglichkeiten vorliegen und städtebaulich begründet sind. Unterschiedliche Festsetzungen für ein und dieselbe Fläche scheiden nach dem BVerwG Beschl. v. 20.1.1995 – 4 BN 43.93 und v. 17.7.2001 – 4 B 55.01, aaO vor Rn. 1 als wirksamer Beitrag zur Ordnung der baulichen oder sonstigen Nutzung nur aus, wenn sie sich gegenseitig ausschließen.¹⁸

5.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

I. V. M. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUR KOMPENSATION

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB i.S. § 1a BauGB)

Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Fahrgassen zw. den Stellflächen / Parkflächen sowie die Wegeverbindungen sind in gebundener Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erfolgt zur Kompensation die Anpflanzung von Gehölzen und / oder Sträuchern auf einer Fläche in Summe von 300 m².

Es erfolgt die Entwicklung v. einem gestuften Waldrandbereich auf dem Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 2.630 m².

Anrechnung von Kompensation in Form von Waldumbau auf der Teilfläche Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 10.800 m².

Die Umsetzung der Kompensationen hat spätestens innerhalb der drei darauffolgenden Vegetationsperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege und ggf. erforderliche Nachpflanzung ist die Stadt Geyer i. V. m. dem Bauträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer und quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen. Bei der Verwendung der Baumarten für die Aufforstungen sind geeignete Herkünfte gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes vom 22.05.2002 sowie gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes (VKG) 3 zu wählen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind im Bereich der PV-Anlage (Freifläche) Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen nach aktueller Rechtslage zu beachten / umzusetzen. Für

¹⁸ Auszug Kommentar zum BauGB unter Rand-Nr. 14 (Auszug)

diese Maßnahmen ist der Bauträger für die Dauer des Betriebs der Anlage verantwortlich. Diese sind dauerhaft zu erhalten / unterhalten und rechtlich zu sichern.

Begründung:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und Hinweise zur Ausführung ist unter Punkt 6.2 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert.

5.6 SCHUTZFLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND – WALDABSTAND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie § 25 Abs. 3 SächsWaldG)

Es werden Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG (Waldabstand) übernommen.

Begründung:

Unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des BP grenzt auf dem Flurstück 1001/7 der Gemarkung Geyer Körperschaftswald der Stadt Geyer an. Es handelt sich um Wald gemäß § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Somit sind forstliche Belange berührt.¹⁹

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

Weiterführende Ausführungen siehe Punkt 7.2.2 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Schutzgebiete und Wald nach SächsWaldG / Biotope).

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 681/8 Gemarkung Geyer - Freizeitbad, Parkplatz und Grünfläche östlich des Freizeitbades) sind grundsätzlich bereits vorhanden. Die bisherigen baulichen Anlagen i. V. m. der Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad basieren auf den Baugenehmigungen vom 01.07.1996 (Nr. B 353/96) und vom 19.03.2021 (Aktenplan-Nr. 632 – AZ: 03204-2020-73).

Für die zusätzliche Errichtung der PV-Anlage auf dem Flurstück 681/8 im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades ist für die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Trafo), welche Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) darstellen, der gesetzlich geforderte Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG (mind. 30 m Abstand) einzuhalten.

¹⁹ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst u. Jagd v. 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

5.7 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Begründung:

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW" - Bestand Hausanschlussleitung und Steuerkabel Verbrauchsüberwachung mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. (GFLR 1).

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der inetz GmbH - Bestand Mitteldruck-Leitung mit Gasmessanlage EK 2083 mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. (GFLR 2).

Weiterführende Ausführungen siehe Punkt 4.4.2 - Ver- und Entsorgung (Hinweise zu bereits bestehenden Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Gasversorgung)

6 FLÄCHENBILANZ

6.1 EINGRIFFSRELEVANTE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zu den eingriffsrelevanten Inhalten, welche zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft führen können, zählen:

- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf den Naturhaushalt (überbaubare Flächen):
 - Ausweisung von einem Sonstigen Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,6
 - Herstellung Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“
 - Errichtung PV-Anlage als Nebenanlage
 - Fahrgasse und Wegeverbindungen in gebundener Bauweise
 - Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
 - maximale bauliche Höhe von 20 m, bezogen auf das anstehende Bestandsgelände gemessen an der dem Parkplatz zugewandten Seite der Baugrenze
 - Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen
 - Anpflanzung von Gehölzen und / oder Sträuchern auf einer Fläche von 300 m²
 - Entwicklung eines gestuften Waldrandbereiches Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer mit einer Fläche von 2.630 m² (extern)
 - Waldumbau auf der Teilfläche Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 10.800 m² (extern)

6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

6.2.1 Allgemeines / Grundlagen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass bisher noch keine Kompensationsmaßnahmen im Gelände des Freizeitbades umgesetzt wurden. Es handelt sich somit um eine Art „Neuberechnung“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehend von seinem Urzustand als Ackerfläche (= Bestand).

Die (Plan-) Flächen im Geltungsbereich setzen sich grundsätzlich aus der Verkehrsfläche (Parkfläche) und dem Sonstigen Sondergebiet inklusive Nebenanlagen zusammen.

Die Bewertung von PV-Anlagen richtet sich derzeit nach dem aktualisierten Erlass des Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt u. Landwirtschaft (SMEKUL) vom 26.03.2024. Hierbei wird grundsätzlich unterschieden zwischen den mit Modulen überstellten, den Zwischenräumen sowie den sonstigen Flächen wie z.B. Fundamente, Wege und Trafo.

Es ist Errichtung einer PV-Anlage im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades geplant. Es liegen aktuell erste Überlegungen zur Größe dieser Anlage vor. Vorbehaltlich zukünftig notwendig werdender Erweiterungen der Anlage an die sich ggf. einstellenden Erfordernisse, werden hierfür keine konkreten Flächen für diese Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan ausgewiesen / festgesetzt. Die Berücksichtigung erfolgt damit in der Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung in Form einer Worst-Case-Betrachtung / Vorabschätzung zu den zur Verfügung stehenden Flächen (Annahme von 6.000 m²) unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten.

Die Teilflächen der PV-Anlage, werden wie folgt in der Bilanzierung betrachtet:

- von Modulen überstellt + Zwischenräume = innerhalb Sonstiges Sondergebiet in Grünfläche (Rest zur GRZ mit 0,4)
- sonstigen Flächen wie z.B. Fundamente, Wege und Trafo = innerhalb Sonstiges Sondergebiet mit GRZ 0,6 berücksichtigt (Baugrenze in Planzeichnung weist eine Fläche von 11.322 m² auf, die Differenz zu 15.472 m² ist ausreichend, um keine weiteren sonstigen Flächen für PV-Anlagen flächenmäßig berücksichtigen zu müssen; in Summe betrachtet ist davon auszugehen, dass durch die Füße / Stahlträger, Nebenanlagen eine Versiegelung in jedem Fall bei kleiner 5% liegt)

6.2.2 Erläuterungen zur Bewertung von PV-Anlage

Unter Beachtung des Erlasses vom 26.03.2024 des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL) zum „Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Bewertung von Freiflächensolaranlagen im Rahmen der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen““ in Verbindung mit dem Leitfaden „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen“ und den darin

enthaltenen Maßnahmensteckbriefen (siehe Kapitel 3.4 des Leitfadens) wurden für das Vorhaben folgende Bewertungsoptionen ermittelt und nachfolgend näher erläutert:

- Erreichung Planwert von 8 Werteeinheiten (WE) mit Bonusoptionen
- Umsetzung Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen und ggf. Zusatzmaßnahmen

Herangehensweise zum Erreichen Planwert mit Bonusoptionen

Es gilt für den Grundwert (Planwert) mit 8 WE als Standard die Anwendung einer artenarmen, gebietsheimischen Saatgutmischung (bspw. RSM 7.X.1 ohne Kräuter). Für die Anerkennung des Planwertes 8 WE sind alle notwendigen Mindeststandardmaßnahmen des Kapitel 3.4 im Leitfaden „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen“ in Abhängigkeit der Empfindlichkeit des vorhandenen Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes umzusetzen.²⁰

Biotoptypencode (BTC) 11.02.451 mit Planwert 8²¹

= Biotoptypenbezeichnung (Freiflächen-Photovoltaikanlage)

= Großflächige Anlagen zur Stromerzeugung mittels Kollektoren auf grünlandartigem Unterwuchs inklusive aller technischen Einrichtungen. Stell- und Verkehrsflächen sind gesondert zu erfassen.

= Kategorie der Ausgleichbarkeit A1 (Kategorie A - Biotoptyp kurzfristig wiederherstellbar – A1 – Wiederherstellung sicher)

Folgende Bonusoptionen für die mit Modulen überstellte Fläche sowie den dazugehörigen Zwischenräumen sind möglich:²²

+ 1 WE Anlage eines artenreiche Grünland-Unterwuchses (entspricht Maßnahme Fläche_2) in Verbindung mit naturverträglicher Bewirtschaftung von Grünlandaufwuchs (entspricht Maßnahme Fläche_3)

+ 1 WE Biodiversitätsfördernde Bewirtschaftung des Bewuchses durch Staffelmahd und Brachestreifen (entspricht Maßnahme Zusatz_2)

+1 WE breite Reihenabstände von 6 Metern (entspricht Maßnahme Fläche_1) oder/und Anlage von Lichtfenstern – 1 Lichtfenster je 3 Hektar überstellter Modulfläche, Mindestgröße 200 Meter (entspricht Maßnahme Fläche_1)

Die sonstigen Flächen und deren Biotoptypen wie Wege, Trafohäuschen u. eventuell geplante Hecken, Gehölze, Kleingewässer, blütenreiche Saumstreifen und so weiter sind innerhalb der eingezäunten Freiflächensolaranlage entsprechend ihrer Bewertung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen - 2003 (oder 2017) zu bilanzieren.

²⁰ Erlass des SMEKUL vom 26.03.2024 zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

²¹ TU Dresden und Fröhlich & Sporbeck, Stand: 25.01.2017: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

²² Erlass des SMEKUL vom 26.03.2024 zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Erläuterungen zu möglichen Mindeststandard-, Flächen- und Zusatzmaßnahmen:²³

Mindeststandards dienen der naturverträglicheren Einpassung und damit der gesetzlichen Pflicht zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

- *Mind_St_1 Biodiversitätsschonende technische Planung der Modulkonstruktion*
- *Mind_St_2 Biodiversitätsschonende Errichtung von Solarparks*
- *Mind_St_3 Durchlässige Einzäunung ***Nr. 3*
- *Mind_St_4 Naturverträglicher Betrieb von Solarparks ***Nr. 5*
- *Mind_St_5 Gestaltung von naturverträglichen Fahrwegen*
- *Mind_St_6 Erhalt der gesetzlichen geschützten Biotope*
- *Mind_St_7 Erhalt des Biotopverbundes über Wildtierkorridore ***Nr. 3*
- *Mind_St_8 Anforderungen an den Rückbau der Freiflächensolaranlage*

Flächenmaßnahmen dienen zur gezielten Biodiversitätsförderung innerhalb des Solarparks mit einer großen räumlichen Wirkung für möglichst viele Artengruppen:

- *Fläche_1 Räumliche Gestaltung von Solarparks (Randflächen, Lichtreihen, Reihenabstände u. a.) ***Nr. 1*
- *Fläche_2 Anlage eines artenreichen Grünland-Unterwuchses ***Nr. 4*
- *Fläche_3 Naturverträgliche Bewirtschaftung von Grünlandaufwuchs ***Nr. 2*
- *Fläche_4 Anlage von sichtabgrenzenden Gebüschstrukturen ***Nr. 4*

Mit Hilfe von Zusatzmaßnahmen werden zusätzliche Habitatstrukturen auf Teilflächen für lokal typische Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen geschaffen:

- *Zusatz_1 Naturnahe Pflanzung von Gebüsch und Großgehölzen ***Nr. 4*
- *Zusatz_2 Biodiversitätsfördernde Bewirtschaftung des Bewuchses durch Staffelmahd und Brachestreifen*
- *Zusatz_3 Anlage von blühreichen Saumstreifen ***Nr. 4*
- *Zusatz_4 Vegetationsförderung unter den Modultischen / Kollektoren ***Nr. 4*
- *Zusatz_5 Naturschutzgerechter Ackerwildkrautstreifen innerhalb d. Solarparks ***Nr. 4*
- *Zusatz_6 Förderung von Sonderhabitaten – Kleingewässer & Feuchtfleichen ***Nr. 4*
- *Zusatz_7 Förderung von Sonderhabitaten – Brutplätze für bodennistende Wildbienen ***Nr. 4*
- *Zusatz_8 Förderung von Sonderhabitaten – Totholz- oder Steinhaufen ***Nr. 4*
- *Zusatz_9 Förderung v. Sonderhabitaten – Nistkästen für Vögel & Fledermäuse ***Nr. 4*

**** Maßnahmen, die als Mindestkriterium nach EEG angerechnet werden können, Nummerierung gemäß der Auflistung in § 37 Abs. 1a EEG*

²³ LfULG, Stand 09.08.2024: Biodiversität u. Freiflächensolaranlagen – hier Auszug aus Kapitel 3.4 des Leitfadens

Umsetzbarkeit für das Vorhaben in den Grenzen des Geltungsbereiches

Erreichen Planwert 8 mit Bonusoptionen für die PV-Anlage

- Ackerfläche wird mit einer artenarmen, gebietsheimischen Saatgutmischung (bspw. RSM 7.X.1 ohne Kräuter) eingesät = 8 WE
- + 1 WE Anlage eines artenreiche Grünland-Unterwuchses (siehe Maßn. Fläche_2) i. V. m. naturverträgl. Bewirtschaftung von Grünlandaufwuchs (siehe Maßn. Fläche_3)
- 8 WE + 1 WE = **9 WE Planwert** (Biotoptypencode 11.02.451)

Umsetzbarkeit von Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen

- Mind_St_1: Biodiversitätsschonende technische Planung der Modulkonstruktion
 - Wahl bodenschonende Verankerungstechnik (**Rammprofile**, Solarmodule auf Tragschienen montiert) = einfach rückzubauende Verankerungsart
 - **Aufstellhöhe 80 cm** (Abstand Unterkante der Modultische zum Boden) = Schonung des Bodens und der Vegetation unter den Modultischen; günstig, um den Lichteinfall und die Versickerungsfähigkeit zu verbessern
 - Belassen von Lücken zw. den einzelnen PV-Modulen (mind. 2 cm) = **Tropfspalten** zwischen den einzelnen Modulen
- Mind_St_2: Biodiversitätsschonende Errichtung von Solarparks
 - Zeitliche und räumliche Planung des Bauablaufes mittels **ökologische Baubegleitung** (Abgrenzung und Markierung geplanter Maßnahmenflächen, die nicht befahren oder versehentlich als Lagerfläche genutzt werden dürfen)
 - **Bauzeiträume** vorzugsweise außerhalb der Vegetationsperiode -> Beachtung artenschutzrechtliche Vorgaben
 - Rückbau von Baustraßen und Entfernung aller Entfernung aller nicht mehr benötigten Reststoffe nach Beendigung der Baumaßnahmen
 - bei nasser Witterung Einsatz von Bodenmatten o. unbelastetem Schottermaterial auf Fahrwegen zum **Schutz vor Bodenverdichtungen**; bei Erfordernis ist Wiederauflöckerung des Bodens nach Bauende durchzuführen
- Mind_St_3: Durchlässige Einzäunung
 - Errichtung Zaun mit Höhe von ca. 2 m -> zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ein **Zwischenraum von mind. 0,15 m bis 0,20 m freizuhalten**
 - Offene Drahtenden an den Zaununterkanten und Zaunoberkanten werden vermieden
- Mind_St_4: Naturverträglicher Betrieb von Solarparks
 - **Nutzung störungsfreie Zeiträume** außerhalb der Brutzeiten und der Hauptaktivitätsphase vieler Artengruppen für zeitlich flexible, technische **Wartungsarbeiten** (günstig Mitte September bis Ende Februar)
 - Verzicht auf Chemikalieneinsatz bei der Reinigung von Modulen und Aufständern
 - keine Beleuchtung der Freiflächensolaranlage

- Mind_St_5: Gestaltung von naturverträglichen Fahrwegen -> nicht erfüllbar, aufgrund kleiner Fläche und Tatsache einer Nebenanlage; keine weiteren Wege erforderlich
- Mind_St_6: Erhalt der gesetzlichen geschützten Biotope -> nicht erfüllbar, da sich innerhalb keine entsprechenden Flächen / Biotope befinden
- Mind_St_7: Erhalt des Biotopverbundes über Wildtierkorridore -> nicht erfüllbar, da Anlage 0,6 ha (Annahme) oder die Kantenlängen 60 m bzw. 100 m betragen
- Mind_St_8: Anforderungen an den Rückbau der Freiflächensolaranlage
 - **Rückbau** Solarmodule mit Verankerung inklusive aller zugehörigen technischen Anlagenbestandteile wie Trafogebäude, alle Kabel im Boden und die Zaunanlagen mit Bodenverankerung sowie die fachgerechte Entsorgung über vertragliche Regelung
- Fläche_1: Räumliche Gestaltung von Solarparks -> Gestaltung von Randflächen, Lichtreihen, Reihenabstände durch Flächengröße (Geltungsbereich ca. 2,40 ha) nicht erfüllbar
- Fläche_2: Anlage eines artenreichen Grünland-Unterwuchses
 - Entwicklung einer **artenreichen Wiese** mit hohem Kräuteranteil mit mannigfaltiger Wirkung als Nahrungshabitat sowie Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätte **zwischen den Modultischen**; Einsaat ggf. nach Aufstellung der Module
 - Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde; Auftrag von Mahdgut oder Heu aus Spenderflächen der Umgebung
- Fläche_3: Naturverträgliche Bewirtschaftung von Grünlandaufwuchs
 - **Pflegezeiträume und Schnitthöhe** beachten
 - Beachtung artenschutzrechtliche Vorgaben
 - ggf. Erstellung Pflegekonzept / Monitoring
- Fläche_4: Anlage von sichtabgrenzenden Gebüschstrukturen
 - Bessere landschaftliche Einbettung des Solarparks durch Gehölze, Minderung des optischen Einflusses im Nahbereich, ökologische Bedeutung der linearen Gehölzstruktur als Rückzugsort, Brutstandort, Überwinterungshabitat und Biotopvernetzung für zahlreiche Tierarten (in Verbindung mit vorhandenem Wald)
 - Anpflanzung v. Gehölzen u. / o. Sträuchern auf einer Fläche v. 300 m² inklusive Pflege

Durch die Umsetzung der Maßnahmen werden gleichzeitig auch mindestens 3 der Mindestkriterium (Nr. 2 bis 5) nach EEG erreicht.

6.2.3 Erläuterungen zur Bewertung Waldumbau

Gemäß der überarbeiteten "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (Stand: 25.01.2017) sind in der Anlage 6.7 Ausführungen zu Kompensationsmaßnahmen im Wald erläutert.

Zu den Einzelmaßnahmen zählt auch der **Waldumbau** = *Umbau nicht standortheimischer Bestockung in natürliche Waldgesellschaften*. Gemäß dem *Leitbild* handelt es sich hierbei u.a.

- Waldort 23a1 auf 0,095 ha
- Waldort 29a1 auf 0,505 ha
- Waldort 14a5 auf 0,063 ha
- Waldort 14a6 auf 0,225 ha

6.2.4 Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die weitere Betrachtung kommen damit folgende Flächen zum Ansatz:

- Geltungsbereich = **42.145 m²**
- Sonstiges Sondergebiet = 25.787 m²
 - davon GRZ 0,6 = 15.472 m²
 - davon Rest zur GRZ 0,4
 [10.315 m² - (Anpflanzung + PV)] = 4.015 m²
 - mit PV-Anlage = 6.000 m²
- Verkehrsfläche (Parkfläche) = 16.358 m²
 - davon 45% gebunden = 7.361 m²
 - davon 55% wasserdurchlässig = 8.997 m²
- Anpflanzung im Geltungsbereich = 300 m²
- Waldrandbereich (extern) = 2.630 m²
- Waldumbau (extern) = 10.800 m²

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden, 07/2003) und der überarbeiteten "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (Stand: 25.01.2017) sowie dem Vorgenannten zur PV-Anlage und zum Waldumbau ergeben sich damit folgende Berechnungsansätze:

* Hinweis: Biotopwert = BW Planwert = PW Differenzwert = DW Werteinheiten = WE

Bilanzierung Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches

Bestand

Biotop	Code	BW *	Fläche m ²
Intensiv genutzter Acker	10.01.200	5	42.145
Gesamtsumme			42.145

Planung

Biotop	Code	PW *	Fläche m ²	DW *	Summe WE *
Vollversiegelte Fläche	11.04.100				
Sondergebiet GRZ 0,6		0	15.472	5	77.362
Verkehrsfläche gebunden (45%)		0	7.361	5	36.807
wasserdurchlässige Fläche	/				
Verkehrsfläche (55%)		3	8.997	2	17.995
Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland	06.03.000				
Sondergebiet Rest zur GRZ 0,4 abzgl. Anpflanzung + PV-Anlage		6	4.015	-1	-4.015

Freiflächen-Photovoltaikanlage	11.02.451	9	6.000	-4	-24.000
Anpflanzung von Bäumen bzw. Hecken (2)	02.02.430 bzw. 02.02.100	22	300	-17	-5.100
Gesamtsumme			42.145		128.149

Bilanzierung Kompensation außerhalb (extern) des Geltungsbereiches

Bestand

Biotop	Code	BW *	Fläche m ²
Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland <i>Flurstück 658/2</i>	06.03.000	6	2.630
Fichtenforst <i>Teilfläche Flurstück 895/7 (Waldumbau – Fläche vorher)</i>	01.08.200	14	10.800
Gesamtsumme			13.430

Planung

Biotop	Code	PW *	Fläche m ²	DW *	Summe WE *
gestufter Waldrandbereich (1)	01.10.200	22	2.630	-16	-42.080
Bodensauerer Tanne-Fichten-Buchengewald des Berglandes <i>Teilfläche Flurstück 895/7 (Waldumbau – Fläche nachher)</i>	01.05.330	22	10.800	-8	-86.400
Gesamtsumme			13.430		-128.480

Hinweise zur Kompensation

- gestufter Waldrandbereich (1)

Bei der Verwendung der Baumarten für die Aufforstungen sind geeignete Herkünfte gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes vom 22.05.2002 zu wählen.

Da es sich bei der Anlage der Waldrandbereiche um Aufforstungen bislang nicht forstlich genutzter Grundstücke handelt, bedürfen diese nach § 10 SächsWaldG der Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde. Hierfür ist ein entsprechender Antrag zu stellen.

*Geplant ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandbereiches auf dem Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer mit einer Fläche von 2.630 m². Diese Fläche ist an 2 Seiten bereits von Wald gemäß SächsWaldG umschlossen und ist daher zur Aufforstung geeignet.*²⁶

- Anpflanzung von Bäumen / Sträuchern (2)

Für die Anpflanzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erfolgen keine konkreten Flächenzuweisungen. Die Einordnung soll unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Entwicklung der baulichen Anlagen inklusive Nebenanlagen / Außenanlagen zum Freizeitbad erfolgen. Die Anpflanzung kann in Form von Solitärgehölzen, Gehölz-

²⁶ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst u. Jagd v. 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

gruppen, Obstgehölzen und / oder von zusammenhängenden Heckenstrukturen erfolgen. Es wird lediglich der Flächengröße von 300 m² festgesetzt.

Bei der Umsetzung sind heimische Gehölze entsprechend der aufgeführten Artenauswahl in „Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen“²⁷ zu verwenden. Das Gebiet zählt zum Vorkommensgebiet Nr. 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer und quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen:

- empfohlene und anrechnungsfähigen Arten (Auszug): Bäume und Sträucher

Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvaticus	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- empfohlene und anrechnungsfähige Arten: Obstbäume
Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypischer Obstsorten
- Die Bäume sind in einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mindestens Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mindestens als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen.

Lageeinordnung der Kompensation



Abbildung 6: Lageeinordnung Kompensation Waldrandbereich Flurstück 658/2²⁸

²⁷ https://www.dvl.org/uploads/tx_ttproducts/datasheet/DVL-Publikation-Fachpublikation_Gebietseigenes_Saatgut_und_gebietseigene_Gehoeelze_in_Sachsen_01.pdf

²⁸ WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

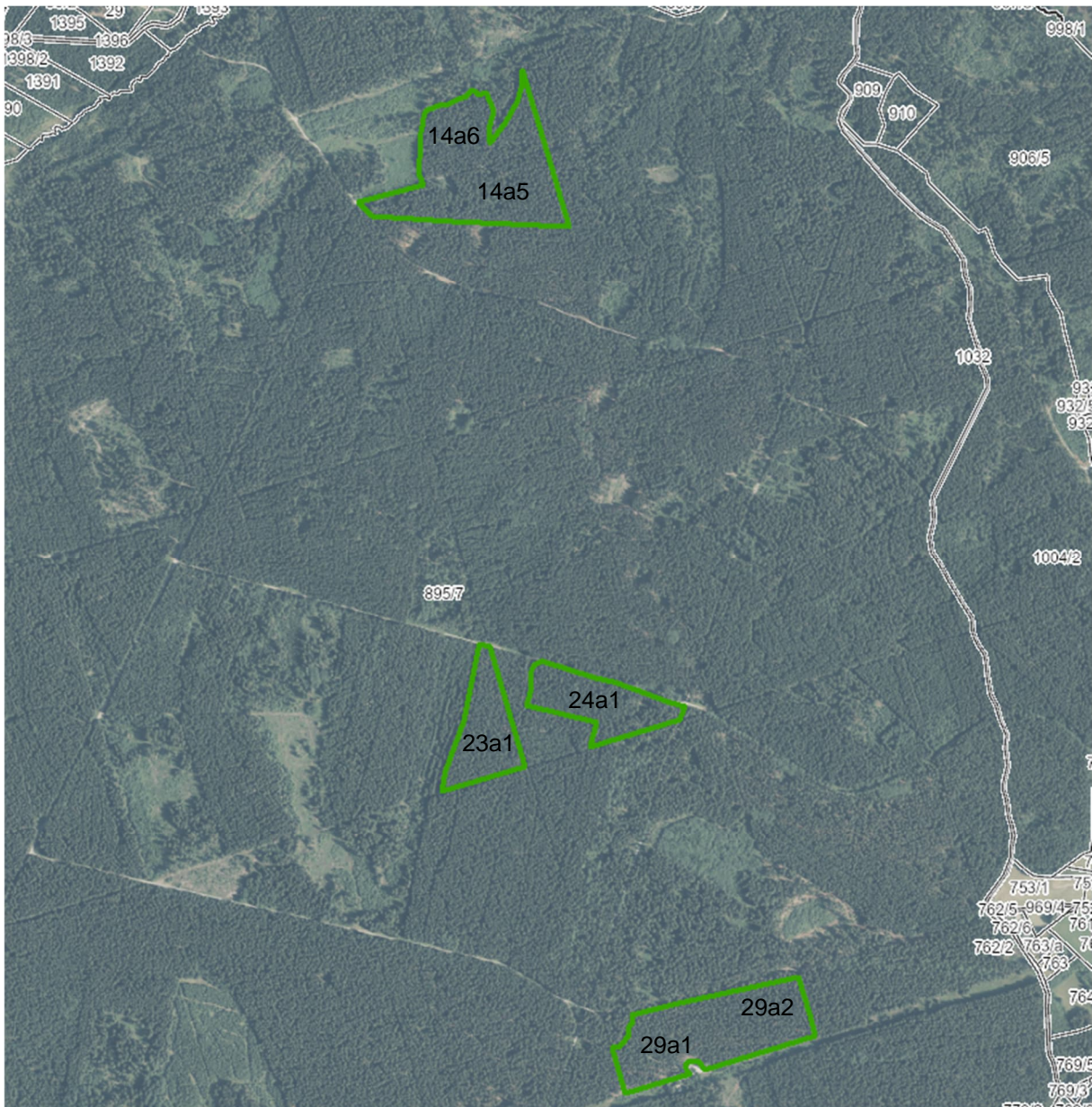


Abbildung 7: Lageeinordnung Kompensation Waldumbau Flurstück 895/7 ²⁹

²⁹ WMS-Dienst zum Digitem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und Flurstück Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

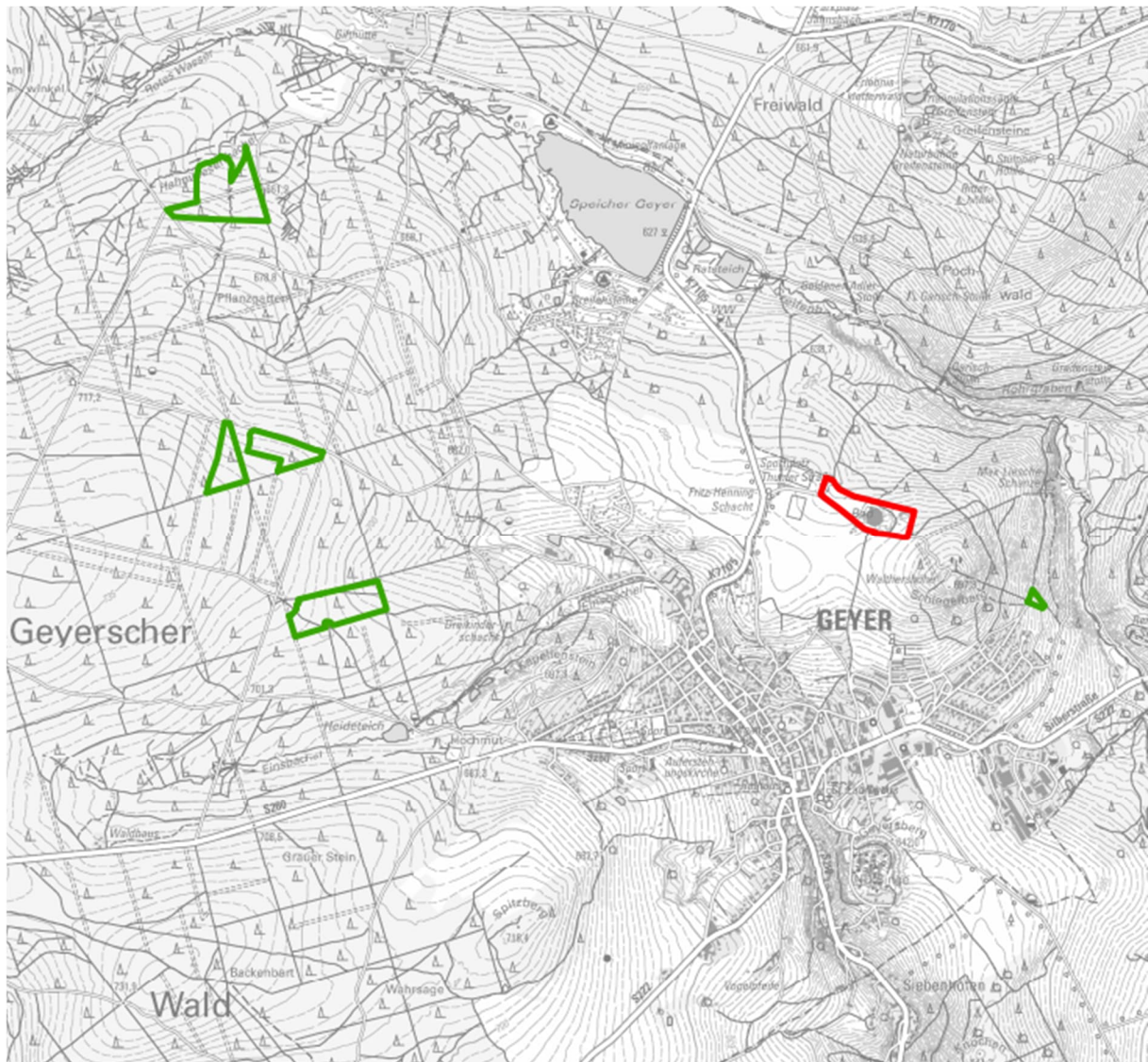


Abbildung 8: Übersichtslageplan Lageeinordnung Geltungsbereich und Kompensation ³⁰

³⁰ WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und Geltungsbereiche N1 Ingenieurgesellschaft mbH

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

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

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

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

Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung gestufter Waldrandbereich und Waldumbau) wird aufgrund der Gebietstypik sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich um Waldflächen bzw. um unmittelbar angrenzende Entwicklungsflächen an einen Bestandswald handelt, nach einer überschlägigen Betrachtung von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf die einzelnen Schutzgüter ausgegangen. Von einer weiterführend vertiefenden Betrachtung der Flächen wird damit abgesehen.

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der ursprüngliche Bebauungsplan (B-Plan) „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“ erstreckt sich über die Flurstücke 681/8, Flurstück 681/9 u. Teilflächen der Badstraße (Flurstück 976/9) in der Gemarkung Geyer. Die Rechtswirksamkeit kann jedoch nicht abschließend nachgewiesen werden.

Die bisherigen baulichen Anlagen auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer i. V. m. der Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad basieren auf den Baugenehmigungen vom 01.07.1996 (Nr. B 353/96) und vom 19.03.2021 (Aktenplan-Nr. 632 – AZ: 03204-2020-73).

Zusätzlich ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades geplant, welche im B-Plan „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“ eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festsetzt. Eine Zulässigkeit für die Errichtung dieser PV-Anlage ist damit aus den bisherigen Festsetzungen nicht ableitbar.

Aufgrund des Vorgenannten beabsichtigt die Stadt Geyer die (Neu) Aufstellung eines B-Planes nur für den Bereich Flurstück 681/8 Gemarkung Geyer (Freizeitbad, Parkplatz und Fläche östlich des Freizeitbades) auf einer Fläche von 42.145 m². Die Zufahrt erfolgt von der Thumer Straße über die Badstraße (Flurstück 976/9), beide öffentlich gewidmet.

Im Zuge dieser Bauleitplanung werden damit gleichzeitig die nachfolgenden Sachverhalte klargestellt / festgesetzt:

- bisherige Gebäudeanpassungen aus den vergangenen Jahren
- Anpassung der Flächenbilanz mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Bereich um das Freizeitbad
- Darstellung Parkplatz als Verkehrsflächen - damit Erarbeitung eines qualifizierten B-Planes
- Einordnung Sondergebiet Freizeit mit Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze (Errichtung PV-Anlage als Nebenanlage zum Freizeitbad)
- Berücksichtigung Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad

Ziel ist es somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung / Weiterentwicklung des Freizeitbades innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen für den Freizeitbadbetrieb. Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sowie deren Zufahrten allgemein zulässig.

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt. Es wird eine maximale bauliche Höhe von 20 m festgesetzt. Diese Höhe bezieht sich auf das anstehende Bestandsgelände gemessen an der dem Parkplatz zugewandten Seite der Baugrenze.

Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

Im Bereich der Außenanlagen des Freizeitbades ist eine landschaftsgerechte Modellierung zulässig. Hierbei ist Aushub ab anstehendem Gelände als Aufschüttung / Ablagerung zulässig.

Es werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Parkfläche“ u. als „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge“ festgesetzt.

Es ist auf diesen Flächen eine überlagernde Festsetzung mit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung o. Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien zulässig.

Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Fahrgassen zw. den Stellflächen / Parkflächen sowie die Wegeverbindungen sind in gebundener Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erfolgt zur Kompensation die Anpflanzung von Gehölzen und / oder Sträuchern auf einer Fläche in Summe von 300 m².

Es erfolgt die Entwicklung v. einem gestuften Waldrandbereich auf dem Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 2.630 m².

Anrechnung von Kompensation in Form von Waldumbau auf der Teilfläche Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 10.800 m².

Die Umsetzung der Kompensationen hat spätestens innerhalb der drei darauffolgenden Vegetationsperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege und ggf. erforderliche Nachpflanzung ist die Stadt Geyer i. V. m. dem Bauträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind im Bereich der PV-Anlage (Freifläche) Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen nach aktueller Rechtslage zu beachten / umzusetzen. Für diese Maßnahmen ist der Bauträger für die Dauer des Betriebs der Anlage verantwortlich. Diese sind dauerhaft zu erhalten / unterhalten und rechtlich zu sichern.

Es werden Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 25 Abs. 3 SächWaldG (Waldabstand) übernommen.

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW" - Bestand Hausanschlussleitung und Steuerkabel Verbrauchsüberwachung mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. (GFLR 1).

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der inetz GmbH - Bestand Mitteldruck-Leitung mit Gasmessanlage EK 2083 mit entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt. (GFLR 2).

7.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Geyer liegt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geyer befindet sich im Verfahren mit Stand Vorentwurf. *Der Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplans im zweistufigen Regelverfahren wurde vom Stadtrat der Stadt Geyer am 28.01.2020 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Geyer Nr. 01/2020 vom 21.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 04.10.2022 die Plandarstellungen zum Flächennutzungsplan beraten und mit Stand Vorentwurf vom September 2022 bestätigt. Die Auslegung erfolgte vom 05.12.2022 bis 13.01.2023.*³¹

³¹Auszug Amtsblatt vom 02.12.2022 zur Öffentlichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Flächennutzungsplan Geyer

Die Fläche selbst sowie die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind im Vorentwurf des FNP als „Sonderbaufläche Sport, Freizeit, Tourismus“ oder als „Sonstiges Sondergebiet Freizeit“ dargestellt. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den zukünftigen Darstellungen des FNP ist hier bereits ableitbar.

Bebauungsplan „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“

Der Bebauungsplan erstreckt sich über die Flurstücke 681/8, Flurstück 681/9 und Teilflächen der Badstraße (Flurstück 976/9) in der Gemarkung Geyer. Es liegt hierfür eine Genehmigung mit Datum vom 12.04.1996 vor, welche am 03.05.1996 bekannt gemacht wurde. Die Rechtswirksamkeit kann jedoch nicht abschließend nachgewiesen werden, da keine ausgefertigte Planfassung vorliegt.

Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“

Der Bebauungsplan erstreckt sich über die Flurstücke 680/1 und 679 und Teilflächen der Badstraße (Flurstück 976/9) in der Gemarkung Geyer. Er wurde am 14.02.2023 (Aktenzeichen: 03407-2022-34) genehmigt und ist mit Bekanntmachung am 19.05.2023 in Kraft getreten.

Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC)

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20.06.2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses v. 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABl. AAz. Nr. 4/2025 v. 23.01.2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024). Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG Ziele der Raumordnung und sind zu beachten.

Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den betroffenen Schutzgütern werden unter Punkt 7.2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erläutert / aufgeführt / abgehandelt. Das Vorhaben weist unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele u. Grundsätze des Regionalplanes Region Chemnitz 2024 sowie den Vorgaben im LEP auf.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

Geologie

Laut geologischer Übersichtskarte (Oberflächenkarte) zählt der Geltungsbereich zum Mittelkambrium - Fichtelgebirge-Erzgebirge-Komplex.³²

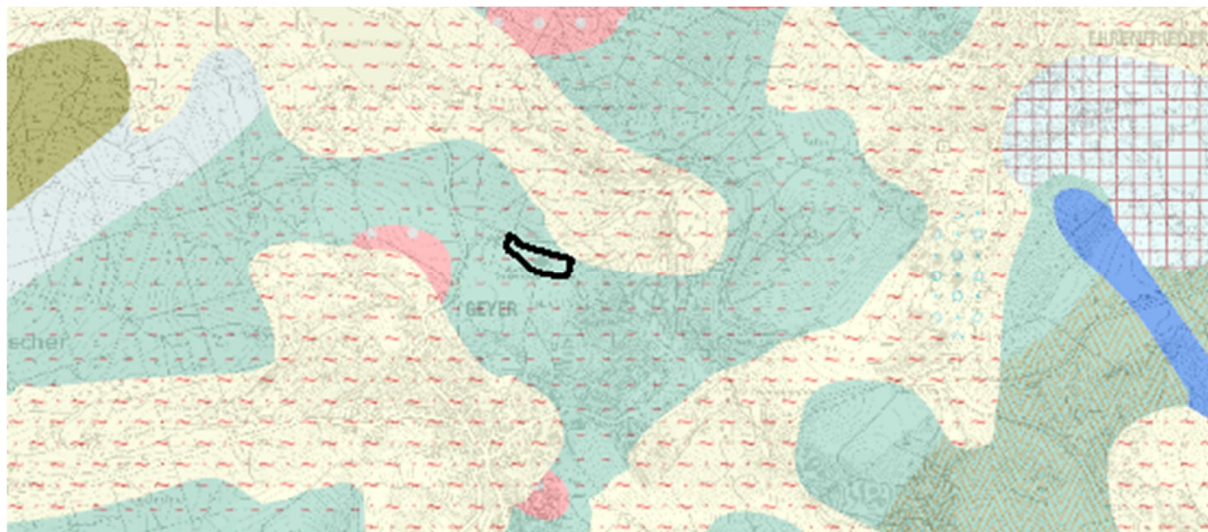


Abbildung 9: Auszug aus der geologischen Übersichtskarte 1:400.000³³

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Hinweise zur Geologie:³⁴

- Allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet:

Aus regionalgeologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Erzgebirgsnordrandzone. In Bereichen baulicher Geländennutzung werden oberflächlich anthropogene Auffüllungen erwartet, welche die natürliche geologische Schichtenfolge entweder überlagern oder teilweise ersetzen. Das natürliche geologische Profil beginnt zuoberst unter einem Mutterboden mit eiszeitlich abgelagertem Hanglehm und Hangschutt. Unter dem Hanglehm/Hangschutt steht kristallines Festgestein in Form von Glimmerschiefer an. An seiner Oberfläche und entlang von Trennflächen liegt der Glimmerschiefer verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Der Glimmerschiefer führt Erzgänge, die in der Historie Gegenstand bergmännischer Gewinnung waren.

³²<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

³³WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und zur Geologischen Karte 1:400.000, Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

³⁴Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 05.03.2026 (GZ: 21-2511/435/6)

- Baugrunduntersuchung:

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

- Regelungen des Geologiedatengesetz (GeolDG):

Dem LfULG sind geologische Untersuchungen wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten spätestens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten wie Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc. an unsere Einrichtung zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten, z. B. Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an uns zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen <https://www.erdaufschluss-digital.de/>

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe v. Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

- Geoarchiv, Bohrungsdaten:

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt GK50Erzgebirge/Vogtland Blatt Stollberg Nr. L5342, Maßstab: 1:50.000 ableitbar. Aus den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse zusammenstellen.

(siehe <https://www.geologie.sachsen.de>).

Im Internet-Portal „Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten – LUIS“ sind weitere digitale Geologiedaten wie Bohrungsdaten, geologische Karten, 3D-Modelle, Publikationen für Nutzer unter der URL:

<https://www.luis.sachsen.de/> im Fachthema „Geologie“ bereitgestellt.

In der Umgebung des Plangebietes sind im Geodatenarchiv einzelne >100 m tiefe Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen gespeichert. Diese können ebenfalls unter der URL <https://www.geologie.sachsen.de> (Daten und Produkte / Digitale Bohrungsdaten) lagemäßig recherchiert und teilweise ausgewählt werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv@ifulg.sachsen.de mit Nennung der Bohrungsnummern notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten im Bedarfsfall zu nutzen.

- Frosteinwirkungszone:

Aufgrund der geografischen Lage ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Die Auswertung der vorliegenden geologischen Archivbohrungen in der Zentralen Aufschlussdatenbank Sachsen hat ergeben, dass im Geltungsbereich bereits mehrere Bohrungen durchgeführt wurden.

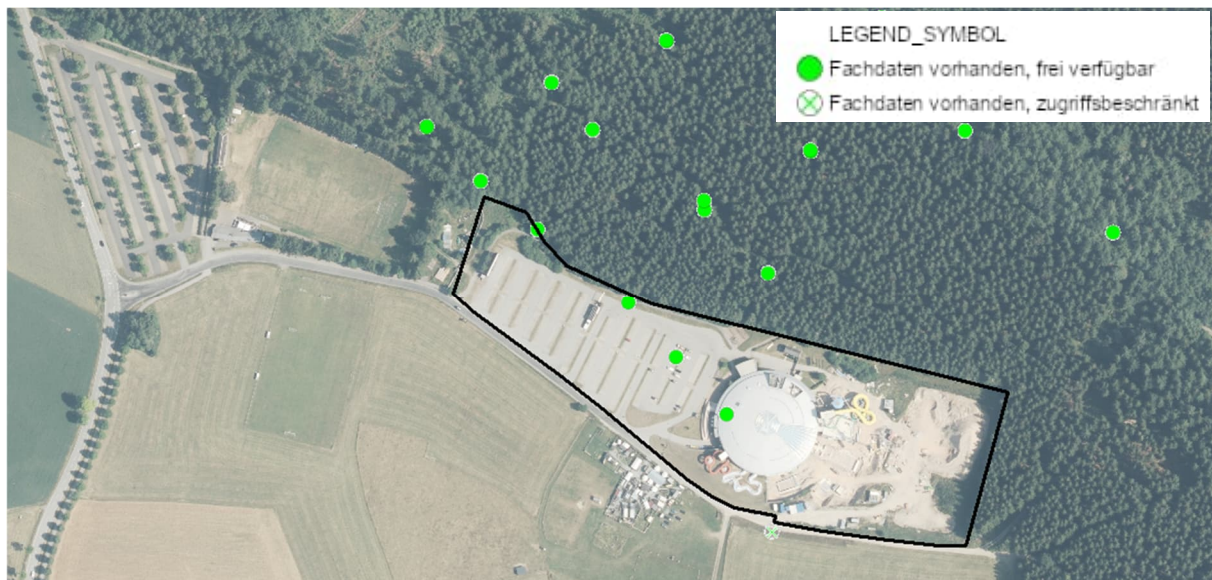


Abbildung 10: Übersichtslageplan der Aufschlussdaten ³⁵

Natürliche Radaktivität ³⁶

- Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.
- Es befindet sich in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.
- Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

³⁵ WMS-Dienst zum Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 2025 und Zentrale Aufschlussdatenbank Sachsen; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

³⁶ Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 05.03.2026 (GZ: 21-2511/435/6)

Anforderungen an den Radonschutz:

- Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) u. novellierte Strahlenschutzverordn. (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV einzuplanen.

Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:

- Arbeitsplatzverantwortliche (d.h. derjenige, der in seiner Betriebsstätte eine Beschäftigung ausübt oder ausüben lässt o. in dessen Betriebsstätte ein Dritter in eigener Verantwortung beschäftigt ist) sind verpflichtet, Radonmessungen an Arbeitsplätzen durchzuführen:
 - in Erd- oder Kellergeschossen von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten bzw.
 - in Arbeitsfeldern nach Anlage 8 StrlSchG
- Informationen über die dabei zu beachtende Vorgehensweise können nachgelesen werden unter: <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innen-raeumen-30730.html> bzw. <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>.
- Fragen dazu beantwortet die zuständige Behörde - das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG):
Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz:
Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
Telefon: (0351) 2612-5414
E-Mail: radon-aufenthaltsraeume@lfulg.sachsen.de

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung u. Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221
E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de
Internet: <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>
Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.
Alle weiterführenden Informationen sind nachzulesen unter:
<https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html>

Altablagerungen und Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich liegt außerhalb der ausgewiesenen Hohlraumgebiete.

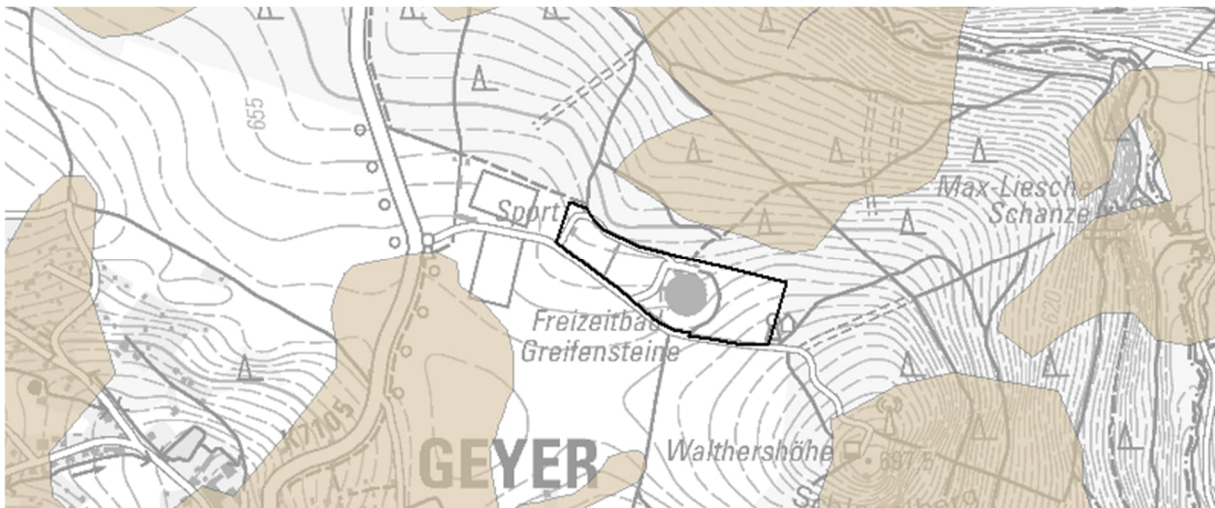


Abbildung 11: Auszug aus der Hohlraumkarte ³⁷

Das Vorhaben selbst und die gesamte Ortslage Geyer befinden sich gemäß Karte 5 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“ sowie Karte 6 „Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen“ (reine Erläuterungskarte, keine regionalplanerische Festlegung) im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im:

- Gebiet mit Uranerzbergbau
- Gebiet mit Wismut-Altbergbau

Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ist aufgrund der Tatsache, dass die Fläche grundsätzlich bereits genutzt u. erschlossen ist, nicht auszugehen.

³⁷ WMS-Dienst zur topograph. Karte (DTK25) u. Hohlraumkarte; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Boden mit Abfallrecht, Altlasten und Bodenschutz

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Thumer Höhenrücken mit braunerdeartigen Böden geprägt durch Schiefer und Schuttdecken.³⁸

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenform festgestellt werden:

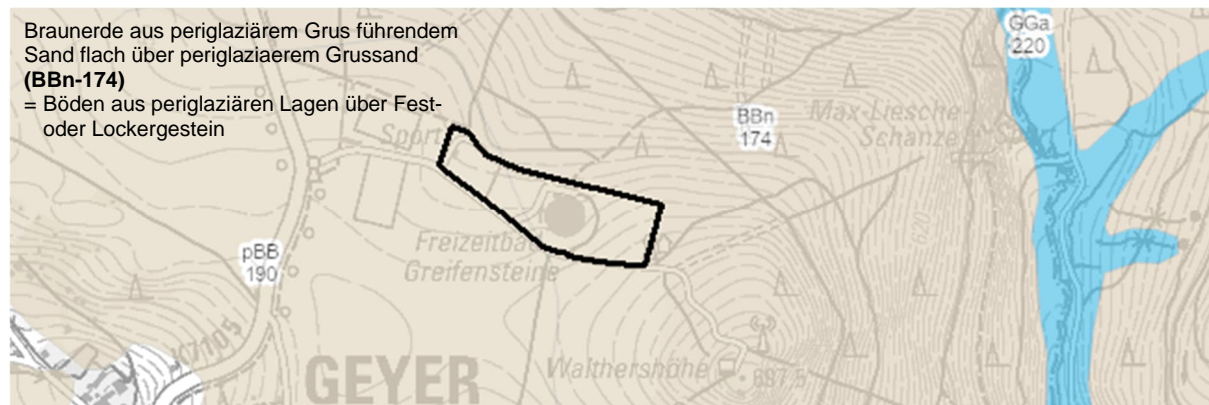


Abbildung 12: Auszug aus der digitalen Bodenkarte 1:50.000³⁹

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in der geochemischen Bodenübersichtskarte des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:⁴⁰

Arsen:	160 - < 320 mg/kg	Kupfer:	55 - < 81 mg/kg
Blei:	74 - < 165 mg/kg bis 245 - < 365 mg/kg	Nickel:	11 - < 16 mg/kg
Cadmium:	0,2 - < 0,4 mg/kg bis 0,4 - < 0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,12 - < 0,20 mg/kg
Chrom:	16 - < 27 mg/kg bis 27 - < 45 mg/kg	Zink:	140 - < 200 mg/kg

Das Vorhaben selbst sowie anteilig die gesamte Ortslage Geyer befinden sich gem. Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im:

- Großflächigen Gebiet mit stark sauren Böden
- Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen

Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ist aufgrund der Tatsache, dass die Fläche grundsätzlich bereits genutzt u. erschlossen ist, nicht auszugehen.

³⁸ <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>

³⁹ WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und Digitale Bodenkarte 1:50.000; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

⁴⁰ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Seitens des Fachbereiches Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz bestehen keine Einwände bzw. Bedenken zum Vorentwurf des BP „Freizeitbad Greifensteine“. Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen nach dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

Es ergeben sich abfall- und bodenschutzfachliche Anforderungen und Hinweise: ⁴¹

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des mittels Rechtsverordnung festgelegten Bodenplanungsgebietes (BPG) Raum Annaberg ⁴². In der VO BPG Raum Annaberg sind gebietsbezogene Maßnahmen und Anforderungen des Bodenschutzes zum Umgang mit den großflächig auftretenden geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen im Boden geregelt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Teilflächenklasse 1 (grün) für die Nutzungsart Park- und Freizeitanlagen entsprechend dem der VO BPG Raum Annaberg anhängigen Kartenwerk (§ 4 Abs. 2 VO BPG Raum Annaberg). Dies bedeutet nach § 5 Abs. 2 der VO BPG Raum Annaberg, dass für die vorgesehene Nutzungsart als Freizeitanlage der Gefahrenverdacht über den Wirkungspfad Boden - Mensch im Hinblick auf eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als ausgeräumt gilt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese Einstufung bzw. die VO BPG Raum Annaberg nur für die am Standort auftretenden natürlichen Böden und nicht für im Zuge von Baumaßnahmen umgelagerte Bodenmaterialien sowie nicht für sonstige mineralische Auffüllungen gilt.
- Innerhalb des Plangebietes sind vorhandene spezielle Nutzungsbereiche, wie z. B. Kinderspielflächen, entsprechend der Zuordnung zu den Teilflächenklassen im Kartenwerk gesondert zu bewerten (als Subnutzungen gemäß § 5 Abs. 2 VO BPG Raum Annaberg).
- Für den Umgang mit bei Baumaßnahmen anfallendem natürlich anstehendem Bodenmaterial (i. S. v. § 2 Nr. 4 VO BPG Raum Annaberg kein umgelagertes, standortfremdes Bodenmaterial sowie mineralische Auffüllungen) gelten bei einer ggf. erforderlichen Verwertung v. Überschussmassen auf Flächen außerhalb des Baustandortes, jedoch innerhalb des BPG die Regelungen in den §§ 13 – 15 der VO BPG Raum Annaberg. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich der geplante Baubereich überwiegend innerhalb der Teilflächenklasse 3 (ocker) befindet, d. h. es ist mit hohen Gehalten der relevanten Schadstoffe Arsen, Blei und Cadmium im Ober- u. Unterboden entsprechend dem zur Verordnung gehörenden Kartenwerk zu rechnen (§ 13 Abs. 2 u. 3 VO BPG Raum Annaberg).
- Ergänzend zum Kartenwerk der VO BPG Raum Annaberg wurden im Datenportal LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten) des Sächsischen Landes-

⁴¹ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz vom 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

⁴² Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Festlegung des Bodenplanungsgebietes Raum Annaberg (VO BPG Raum Annaberg) vom 1. Juni 2025; Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2025; online einsehbar auf der Internetseite der Landesdirektion Sachsen (LDS) inkl. Kartenwerk unter folgendem Link: Bodenplanungsgebiet - Raum Annaberg | Belastete Böden im Raum Annaberg: Ursachen, Risiken und Schutzmaßnahmen oder Einsichtnahme möglich bei der zuständigen Stadtverwaltung

amtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Bodenaufschlüsse aus der bodenkundlichen Landesaufnahme im Umfeld des Plangebietes mit geochemischen Untersuchungen recherchiert u. eingesehen. Danach sind im Umfeld des Plangebietes folgende Arsengehalte anzutreffen:

- Oberboden: rd. 200 mg/kg bis rd. 300 mg/kg im Feststoff (Königswasserextrakt)
Einzelwerte > 400 mg/kg
- Unterboden: rd. 200 mg/kg bis rd. 300 mg/kg im Feststoff (Königswasserextrakt)
- Für die Errichtung der PVFFA sind die fachlichen Grundlagen in der Arbeitshilfe der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ grundsätzlich zu berücksichtigen, auch wenn im vorliegenden Fall die PVFFA nicht auf einer natürlichen, unbeanspruchten Fläche gebaut wird.
- Bei Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 202 BauGB). Dies schließt eine ordnungsgemäße und funktionsgerechte Verwertung am Standort ein. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen gem. §§ 6 u. 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.
- Alle bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung (NachwV).
- Für den Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen (u. a. mineralische Abfälle wie Bauschuttrecyclingmaterial und Bodenaushub) in technischen Bauwerken und die hierfür erforderlichen Untersuchungen sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) anzuwenden.

7.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete und Wald nach SächsWaldG / Biotope

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 14 bis 19 Sächs. Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordn. festgesetzte, einstweilig gesicherte o. geplante Schutzgebiete einschließlich SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietsystems „Natura 2000“. Ebenso keine festgesetzten Biotope oder Habitate betroffen.

Unmittelbar nördlich bis östlich angrenzend befindet sich Wald nach Sächsischem Waldgesetz und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Greifensteingebiet“.

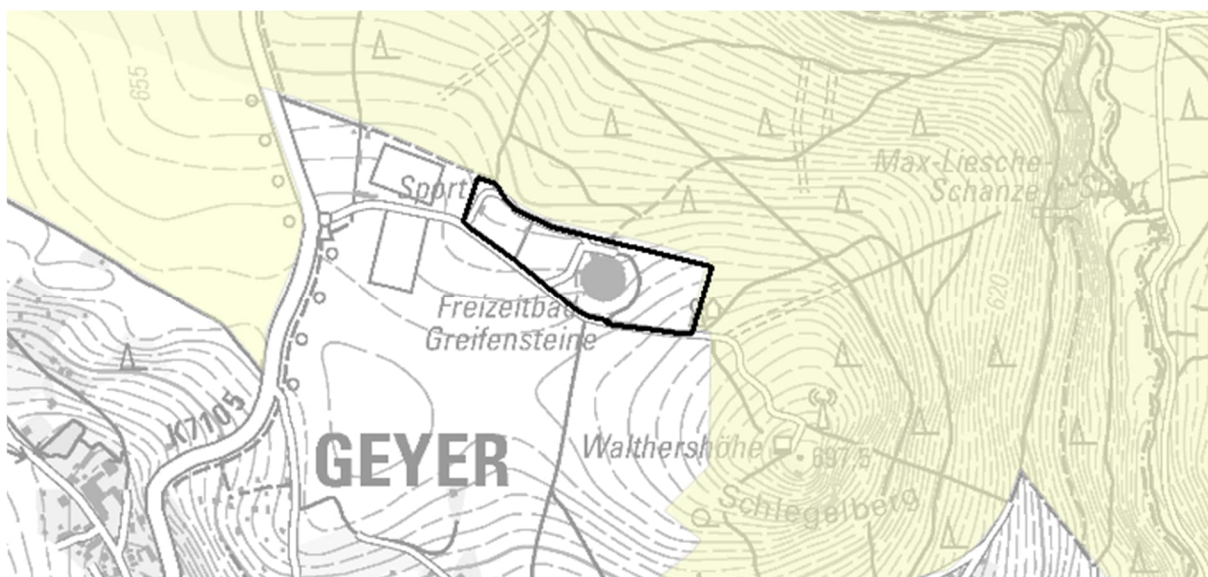


Abbildung 13: Auszug aus Schutzgebiete in Sachsen – hier LSG “Greifensteingebiet”⁴³

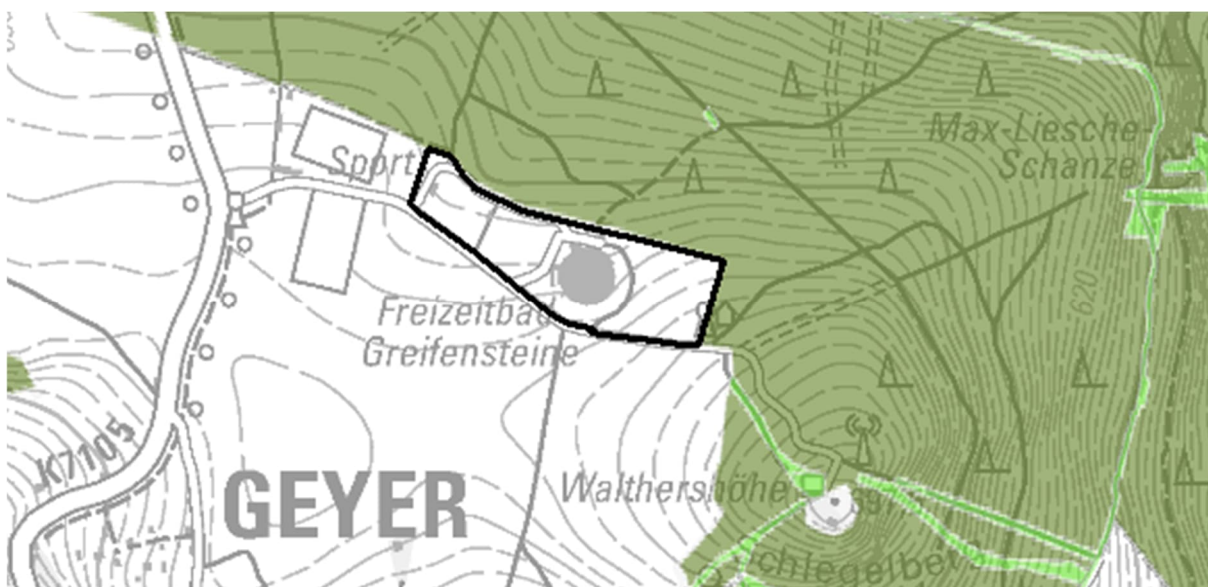


Abbildung 14: Übersichtslageplan zur Lageeinordnung Wald nach SächsWaldG⁴⁴

Bezugnehmend auf die Errichtung von PV-Anlagen, welche auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind, gilt:

- Da es sich bei PV-Anlagen weder um Gebäude noch um bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, finden die Regelungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG keine Anwendung. Dennoch können bei einer Nichteinhaltung von Abstand zum Wald wechselseitige Gefährdungen zwischen den angrenzenden Waldflächen und den geplanten Modultischen als technische Anlagen (z. B. Wurf bei Sturm, Feuer, Fällarbeiten) nicht ausgeschlossen werden.

⁴³ WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und zu Schutzgebiete in Sachsen; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

⁴⁴ WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und zu Wald nach SächsWaldG; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

- Weiterhin kann durch den weiteren Höhenzuwachs der angrenzenden Waldbestände die Wirksamkeit d. Anlage beeinträchtigt werden (Schattenwirkung). Die mögliche Beschattung kann nicht den Waldeigentümern ausgelastet werden.
- Bei der geplanten Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Trafo), welche Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) darstellen, ist der gesetzlich geforderte Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG (mind. 30 m Abstand) einzuhalten.

Unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des BP grenzt auf dem Flurstück 1001/7 der Gemarkung Geyer Körperschaftswald der Stadt Geyer an. Es handelt sich um Wald gemäß § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Somit sind forstliche Belange berührt. Ergänzend werden noch die folgenden Hinweise gegeben:

Die bauliche Anlage stellt grundsätzlich und permanent ein potenziell brennbares Objekt in Waldnähe dar, ungeachtet der Bauart und eventueller Zündquellen. Eine Gefährdung durch Brände sowie das Übergreifen auf den Waldbestand ist trotz des gegebenen Waldabstandes nicht auszuschließen. Die Einschätzung, inwieweit größere Abstände in Bezug auf den Brandschutz zu fordern sind, obliegt nicht der uFB.

Es wird empfohlen, die betroffenen Jagdgenossenschaften hinsichtlich jagdlicher Belange frühzeitig anzuhören. Die Kontaktdaten der Jagdgenossenschaften können bei berechtigtem Interesse bei der uFB (Jagd@kreis-erz.de) erfragt werden.⁴⁵

Potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (pnV) stellt die Schlussgesellschaft der Vegetation in einem Gebiet dar, die unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn eine Einflussnahme durch den Menschen nicht bzw. nicht mehr gegeben wäre.

Im Planungsgebiet würden demnach Bodensaure Buchen(misch)wälder entstehen.⁴⁶

Naturräumliche Gliederung und Realnutzung

Das Plangebiet zählt zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge, zum Naturraum (Makrogeochoren) Mittleres Erzgebirge u. bei den Kleinlandschaften (Mikrogeochoren) zu Greifenstein-Rücken.⁴⁷

Das Gebiet zählt zum Naturraumtyp „Greifen-Rücken“.⁴⁸ Die vorherrschende Nutzung gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) stellt sich in Form von Siedlungsflächen (lila, rosa und orange) mit den Nutzungen Sport, Gewerbe und Verkehrsbegleitgrün dar. Im östlichen Bereich des Plangebiet befindet sich Grünland (hellgrün).

⁴⁵ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst u. Jagd v. 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

⁴⁶ <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>

⁴⁷ <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>

⁴⁸ <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>

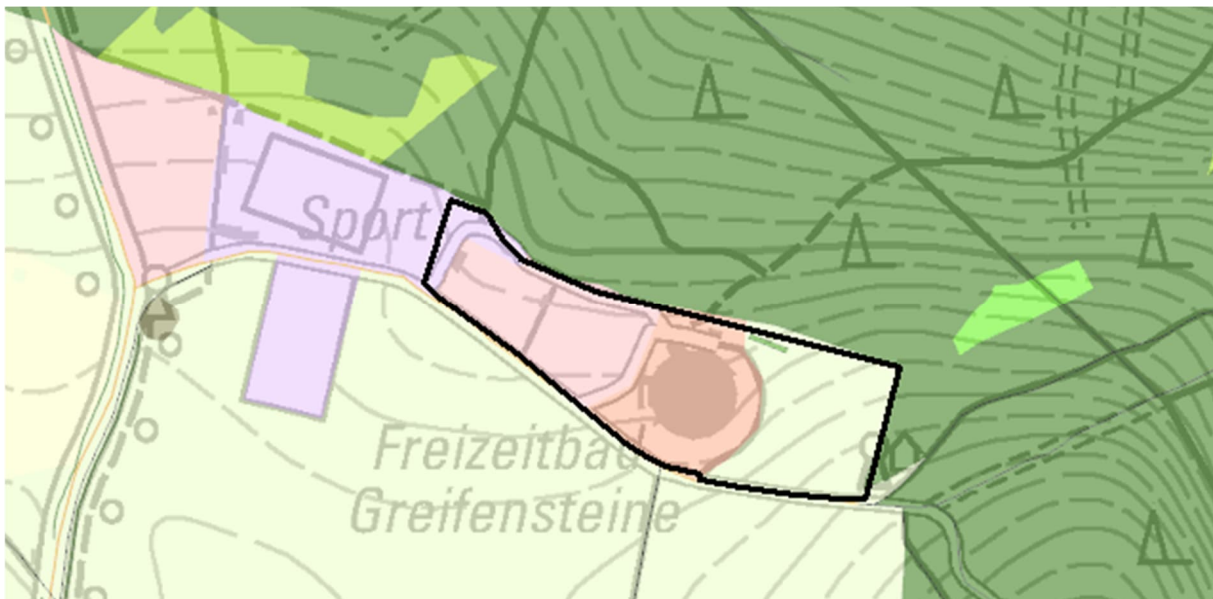


Abbildung 15: Auszug aus der Biotop- und Landnutzungskartierung ⁴⁹

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5343-4, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet. ⁵⁰ Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2005-2025 abgerufen.

Weitere Artengruppen wurden nicht abgerufen, da aufgrund der bestehenden Strukturen / örtlichen Biotopausstattung (Fläche stellt sich gegenwärtig als eine Mischung aus Gebäuden / baulichen Anlagen inklusive Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen und Parkplätzen dar) es keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des Vorkommens dieser Arten gibt.

Tabelle 2: Auszug aus der Artdatenbank
(Online iDA im MTBQ 5343 - 4 (= 5343 SO (Stand: 12/2025))

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Säugetiere – Fledermäuse (Nachweisjahr 2006 bis 2023)			
Braunes Langohr	Plecotus auritus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Großes Mausohr	Myotis myotis	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Zweifarb-Fledermaus	Vespertilio murinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Zwergfledermaus i.e.S	Pipistrellus pipistrellus	FFH- Anhang IV	streng geschützt

⁴⁹ WMS-Dienst zur topographischen Karte (DTK25) und Biotoptypen- und Landnutzungskartierung; Geltungsbereich N1 Ingenieurgesellschaft mbH

⁵⁰ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
i. V. m. <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Sonstige Säugetiere (Nachweisjahr 2005 bis 2022)			
Braunbrustigel	Erinaceus europaeus	-	besonders geschützt
Eichhörnchen	Sciurus vulgaris	-	besonders geschützt
Fischotter	Lutra lutra	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Maulwurf	Talpa europaea	-	besonders geschützt
Vögel (Nachweisjahre von 2005 bis 2025)			
Amsel	Turdus merula	-	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	-	besonders geschützt
Baumfalke (F)	Falco subbuteo	-	streng geschützt
Baumpieper	Anthus trivialis	-	besonders geschützt
Bekassine	Gallinago gallinago	-	streng geschützt
Bergfink	Fringilla montifringilla	-	besonders geschützt
Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	besonders geschützt
Blässhuhn	Fulica atra	-	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	-	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannabina	-	besonders geschützt
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	-	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	besonders geschützt
Buntspecht	Dendrocops major	-	besonders geschützt
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	besonders geschützt
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	besonders geschützt
Eisvogel	Alcedo atthis	VRL-I	streng geschützt
Elster	Pica pica	-	besonders geschützt
Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	besonders geschützt
Feldlerche	Alauda arvensis	-	besonders geschützt
Feldsperling	Passer montanus	-	besonders geschützt
Fichtenkreuzschnabel	Loxia curvirostra	-	besonders geschützt
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	besonders geschützt
Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	-	streng geschützt
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	besonders geschützt
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	-	besonders geschützt
Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	-	besonders geschützt
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	besonders geschützt
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	besonders geschützt
Girlitz	Serinus serinus	-	besonders geschützt
Goldammer	Emberiza citrinella	-	besonders geschützt
Graumammer	Emberiza calandra	-	streng geschützt
Graureiher	Ardea cinerea	-	besonders geschützt
Grauschnäpper	Muscicapa striata	-	besonders geschützt
Grünfink	Carduelis chloris	-	besonders geschützt
Grünspecht (S)	Picus viridis	-	streng geschützt
Habicht (G)	Accipiter gentilis	-	streng geschützt
Haubenmeise	Parus cristatus	-	besonders geschützt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	besonders geschützt
Hausperling	Passer domesticus	-	besonders geschützt
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	besonders geschützt
Hohltaube	Columba oenas	-	besonders geschützt
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Kiebitz	Vanellus vanellus	-	streng geschützt
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	-	besonders geschützt
Kleiber	Sitta europaea	-	besonders geschützt
Kleinspecht	Dryobates minor	-	besonders geschützt
Kohlmeise	Parus major	-	besonders geschützt
Kolkrabe	Corvus corax	-	besonders geschützt
Kormoran	Phalacrocorax carbo	-	besonders geschützt
Kornweihe (G)	Circus cyaneus	VRL-I	streng geschützt
Krickente	Anas crecca	-	besonders geschützt
Mauersegler	Apus apus	-	besonders geschützt
Mäusebussard (G)	Buteo buteo	-	streng geschützt
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	-	besonders geschützt
Misteldrossel	Turdus viscivorus	-	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	besonders geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	VRL-I	besonders geschützt
Nilgans	Alopochen aegyptiaca	-	-
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	-	besonders geschützt
Rauhfußkauz (E)	Aegolius funereus	VRL-I	streng geschützt
Reiherente	Aythya fuligula	-	besonders geschützt
Ringeltaube	Columba palumbus	-	besonders geschützt
Rohrhammer	Emberiza schoeniclus	-	besonders geschützt
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	besonders geschützt
Rotmilan (G)	Milvus milvus	VRL-I	streng geschützt
Saatgans	Anser fabalis	-	besonders geschützt
Schafstelze	Motacilla flava	-	besonders geschützt
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	besonders geschützt
Schwarzspecht (S)	Dryocopus martius	VRL-I	streng geschützt
Schwarzstorch	Ciconia nigra	VRL-I	streng geschützt
Singdrossel	Turdus philomelos	-	besonders geschützt
Sommersgoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	besonders geschützt
Sperber (G)	Accipiter nisus	-	streng geschützt
Star	Sturnus vulgaris	-	besonders geschützt
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	besonders geschützt
Stockente	Anas platyrhynchos	-	besonders geschützt
Sumpfmeise	Poecile palustris	-	besonders geschützt
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	-	besonders geschützt
Tannenhäher	Nucifraga caryocatactes	-	besonders geschützt
Tannenmeise	Parus ater	-	besonders geschützt
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	besonders geschützt
Türkentaube	Streptopelia turtur	-	besonders geschützt
Turmfalke (F)	Falco tinnunculus	-	streng geschützt
Turteltaube	Streptopelia turtur	-	streng geschützt
Uhu (E)	Bubo bubo	VRL-I	streng geschützt
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	-	besonders geschützt
Wachtel	Coturnix coturnix	-	besonders geschützt
Waldbaumläufer	Certhia familiaris	-	besonders geschützt
Waldkauz (E)	Strix aluco	-	streng geschützt
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	-	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Waldohreule (E)	Asio otus	-	streng geschützt
Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	besonders geschützt
Weidenmeise	Parus montanus	-	besonders geschützt
Weißstorch	Ciconia ciconia	VRL-I	streng geschützt
Wiesenpieper	Anthus pratensis	-	besonders geschützt
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	-	besonders geschützt
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	besonders geschützt
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	besonders geschützt
Zwergtaucher	Tachybaptus ruficollis	-	besonders geschützt

Anmerkungen:

besonders geschützt = besonders geschützte Arten (nach BNatSchG)

streng geschützt = europarechtlich besonders und streng geschützte Arten (nach BNatSchG)

Grün = alle streng geschützten Arten bzw. Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich relevant für die weitere Bearbeitung

Orange = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten (Bodenbrüter), relevant für die weitere Bearbeitung

FFH- Anhänge:

II = Tier- u. Pflanzenarten, für deren Erhalt bes. Schutzgebiete erforderl. sind

IV = streng zu schützende Tier- u. Pflanzenarten

Sonstiges:

E = Eulen - Artenuntergruppe der Vögel

F = Falken - Artenuntergruppe der Vögel

FI = Fledermaus

G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel

S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel

VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

→ Säugetiere

Unter den insgesamt 15 Säugetieren sind **11 Fledermausarten** gelistet. Die Arten zählen alle zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV – Arten sowie 2 Arten noch zusätzlich zu den FFH-Anhang II – Arten.

Es ist aufgrund der Lebensraumansprüche der Fledermäuse davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baumaßnahmen / Vorhaben nicht beschädigt o. zerstört werden, da aufgrund der bestehenden Strukturen (Gebäude / bauliche Anlagen inklusive Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen und Parkplätzen) davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten (Wochenstuben), Sommer- und Winterquartiere auszuschließen ist.

Die baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. -beseitigungen. Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten ggf. durch baubedingte Störungen temporär betroffen sein. Es steht jedoch weiterhin die umliegenden Waldstrukturen und Grünland / Landwirtschaftsflächen uneingeschränkt als Leitlinien und Nahrungshabitat zur Verfügung. Es sind darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen inklusive der angrenzenden Bereiche ist der Gesamtbereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen.

Eine weitere gelistete Säugetierart ist der **Fischotter** (*Lutra lutra*). Diese Art zählt zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV / II - Arten. *Er besiedelt alle Lebensräume, die von Wasser beeinflusst sind. Neben dem Gewässer benötigt die Art auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.*⁵¹

Das Plangebiet ist bereits durch die Nutzungen anthropogen geprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis des Fischotters vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht d. erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

→ Vögel - streng geschützte Arten

Von den ermittelten 99 Vogelarten zählen 21 zu streng geschützten Arten und / oder 9 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim

Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den **Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln**, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen / Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen / Vorhaben ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen:

- Die Lebensansprüche der **Bekassine** sind stark an Feuchtgebiete und Moore gebunden.
- Der **Eisvogel** brütet in Steilufern, Böschungen, Abbruchkanten, Lösswänden u. Wurzelstümpfen umgestürzter Bäume, mitunter in größerer Entfernung vom Wasser. Der Lebens-

⁵¹ <https://www.artensteckbrief.de/>

raum sind Fließ- u. Standgewässer aller Art mit gutem Nahrungsangebot (Kleinfische) u. Möglichkeiten zur Anlage von Bruthöhlen am Gewässerufer bzw. in Gewässernähe.

- Der **Flussregenpfeifer** ist Brutvogel im gesamten Gebiet mit Schwerpunkten in den Braunkohle-Bergbaugebieten Nordwestsachsens und der Lausitz sowie in den Auen von Mulde, Elbe u. Neiße (Flussufer, Kiesgruben etc.). Der Lebensraum ist heute vor allem an vegetationsarmen, künstl. Bodenaufschlüssen (Ton-, Kies- u. Sandgruben, Steinbrüche, flache Erddeponien, Tagebaugelände, Kläranlagen, abgelassene Fisch- u. Bergwerksteiche).
- Die **Grauanmer** besiedelt offene Landschaften wie extensive Grünländer, Äcker, Brachen, Ruderal- u. Sukzessionsflächen mit einzelnen Gehölzen o. höheren Stauden als Singwarten. Die Art baut das Nest in krautiger Vegetation am Boden, aber auch bis in 1m Höhe.
- **Kiebitze** bevorzugen Flächen mit kurzer Vegetation ohne dichtere Gehölzstrukturen oder Sichtbarrieren in der Nähe. Daher konnte man sie ursprünglich vor allem in Mooren und auf Feuchtwiesen finden. Aktuell weicht die Art aufgrund intensiverer Grünlandnutzung überwiegend auf Äcker aus, und brütet hier besonders an temporären, im Frühjahr allmählich abtrocknenden Feuchtstellen.
- Der **Neuntöter** brütet in offenen und halboffenen Landschaften, die reich strukturiert und thermisch begünstigt sind. Er benötigt Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Als Neststandorte werden bevorzugt Dornensträucher gewählt. Ersatzstrukturen für Brutplätze können auch Abfallholz- u. Reisighaufen o. Brennesselbestände sein. Der Neuntöter brütet vor allem in strukturreichen Feldgehölz- u. Heckenlandschaften (im Bergland vor allem in Südhangbereichen), auf Gebüschbrachen, auf ehemaligen Truppenübungsplätzen, in Bergbaufolgelandschaften, am Rande von Abgrabungen, auf Freiflächen im Wald (Lichtungen, Schneisen, Stromtrassen, Kahlschläge, Windbrüche, Jungwüchse) und an gebüschreichen Waldrändern.
- Für den **Schwarzstorch** und den **Weißstorch** sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet.
- Zum Lebensraum der **Turteltaube** zählen lichte Kiefern-Heidewälder, Grenzbereiche von Wäldern zur offenen Flur, im Waldesinnern Randlagen zu Lichtungen, Kahlschlägen und Jungwald, halboffene Landschaft mit Waldresten und Flurgehölzen, Bergbaufolgelandschaften mit Vor- bzw. Jungwald, Immissionsgebiete der Kammlagen des Ost- und Mittelerzgebirges mit Vor- und Jungwald.

➔ Vögel - besonders geschützte Arten mit potenziellem Brutvorkommen

Von den ermittelten 99 Vogelarten zählen 78 zu den besonders geschützten Arten.

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine Mischung aus Gebäuden / baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen u. Parkplätzen dar.

Der Geltungsbereich wird an 2 Seiten von Wald umrahmt, nach Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Flächen ist nicht zu erwarten.

Es wird damit aufgrund der Gebietscharakteristik und der für bauliche Anlagen zur Verfügung stehenden Flächen / Teilflächen ausschließlich auf die Bodenbrüter näher eingegangen.

Eine Störung von **Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig** während der Fortpflanzung u. Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumsprüche (**Bodenbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen. Die Arten bevorzugen offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Braunkehlchen:	Mai – Juli	Schafstelze:	Mai – Juli
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Goldammer:	April – August	Wiesenpieper:	April – August
Rotkehlchen:	April – August	Zaunkönig:	April – Juli

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung von Vorhaben zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen / Vorhaben außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein v. Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreises festzulegen.

→ Ergebnis – Artenschutzrechtliches Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine weitere Betroffenheit von Arten innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorliegt. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sowie der Nutzung / Bewirtschaftung der Fläche durch den Grundstückseigentümer sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens weiterer streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Die vorgenannten Auswertungen zu den für die Fläche charakteristischen und potenziell vorkommenden Arten (Säugetiere und Vögel) werden als hinreichend genau eingestuft, um eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorzunehmen sowie einen Ausschluss von Verbotstatbeständen abzu prüfen. Eine abschließende Einschätzung ist jedoch erst zum Zeitpunkt unmittelbar vor dem jeweiligen Baubeginn im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung möglich.

Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese Fläche grundsätzlich bereits stark anthropogen, in Form von bestehenden Nutzungen (Mischung aus Gebäuden / baulichen Anlagen inklusive Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen und Parkplätzen) vorgeprägt ist und es sich um keine grundlegende Neuinanspruchnahme von Flächen handelt, welche über die bisherigen Nutzungsgrenzen hinausgehen.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG lauten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen o. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten u. der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- u. Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- o. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten o. ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie o. ihre Standorte zu beschädigen o. zu zerstören

Nachfolgende Prognosen wurden für die relevanten Artengruppen herausgearbeitet:

- Fledermäuse:
 - angrenzendes Umland / Waldflächen steht weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung
 - ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
 - Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt oder zerstört (im direkten Baubereich sind keine potenziell mögl. Reproduktionsstätten)
 - baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. – beseitigungen
 - bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten
- Vögel:
 - Habitat- und Lebensraumsprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung der streng geschützten Arten zu
 - Die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- und Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden

- Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung von Vorhaben zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen / Vorhaben außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen April – August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein v. Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreises festzulegen.

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

7.2.3 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich ist bereits stark anthropogen geprägt und wird aufgrund der bestehenden u. geplanten baulichen Anlagen sowie deren Nutzungszweck von Menschen und Fahrzeugen frequentiert.

Die Fläche selbst sowie die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind aktuell bzw. zukünftig für eine grundlegende Freizeitnutzung (siehe hier auch FNP) vorgesehen.

Gemäß Karte 3 „Raumstruktur“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 ist für die Stadt Geyer die besondere Gemeindefunktion Tourismus festgelegt. Das bereits realisierte Vorhaben und dessen Erhalt bzw. Weiterentwicklung entsprechen in besonderer Weise dieser Festlegung.⁵²

Immissionsschutz

Bei der Planung handelt es sich zum großen Teil um eine Überplanung des bestehenden Freizeitbades und des zugehörigen Parkplatzes. Lediglich im östlichen Teil des Flurstückes 681/8 der Gemarkung Geyer wird eine Fläche für die Errichtung einer PVFFA neu geplant. Diesbezüglich bestehen keine Einwände, da sich im Einwirkungsbereich der geplanten PVFFA keine betroffenen Immissionsorte befinden.⁵³

7.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Dieser Teil der Stadt Geyer zählt zu den Klimatypen (dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe v. 1961 bis 1990) „mittlere feuchte Berglagen“.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,01°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 951,13 mm/a.⁵⁴

⁵² Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 24.02.2026

⁵³ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz vom 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

⁵⁴ <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>

7.2.5 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen. Es befinden sich keine Stand- und / oder Fließgewässer im Gebiet.

Das Vorhaben selbst sowie anteilig die gesamte Ortslage Geyer befinden sich gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 im:

- Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes
- Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz

Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ist aufgrund der Tatsache, dass die Fläche grundsätzlich bereits genutzt u. erschlossen ist, nicht auszugehen.

Hinweise zur Geologie zu allgemein hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet:⁵⁵

Aus hydrogeologischer Sicht ist im Plangebiet oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss im Hangschutt und in den sandig-kiesigen Bereichen der Verwitterungszone anzutreffen. Das oberflächennahe Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Es folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Perioden zu erwarten. In Trockenzeiten können auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vorkommen.

Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar, in welchem Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Klüften, Spalten o. Störungen zirkuliert. Die Festgesteinsgrundwasserführung erfolgt überwiegend diskret in den entsprechenden Hauptrichtungen der Trennflächenstrukturen. Infolge bergbaul. Hohlräume in der Umgebung können die hydrogeologischen Verhältnisse im Festgestein sekundär beeinflusst worden sein.

7.2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft / Landschaftsbild

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine Mischung aus Gebäuden / baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen und Parkplätzen dar.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind damit grundsätzlich bereits vorhanden und erschlossen.

Das mittlere aktuelle Geländenniveau liegt zwischen 652,50 und 670,00 m ü. DHHN2016, demnach steigt die Fläche von Nordwesten nach Südosten an.

⁵⁵ Stellungnahme vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 05.03.2026 (GZ: 21-2511/435/6)

Der Geltungsbereich wird an 2 Seiten von Wald umrahmt, nach Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der geplanten OMC Westernstadt im Erzgebirge (Flurstück 680/1 und 679) an. In Richtung Westen befinden sich ein Sportplatz / Fußballplatz und weitere Parkplätze (Flurstück 681/9).

Es handelt sich um keine grundlegende Neuinanspruchnahme von Flächen, welche über die bisherigen Nutzungsgrenzen hinausgehen.

Den Ausführungen in den Unterlagen hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird gefolgt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit als nicht erheblich eingeschätzt. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Landschaftsbild werden demnach nicht notwendig. ⁵⁶

Gemäß Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ im Regionalplan Region Chemnitz 2024 befindet sich nördlich bis östlich angrenzend eine Hochfläche/Hochplateau und Kuppe/ Einzelberg/ Kuppengebiet Nr. 46 „Geyersche Hochfläche mit Greifensteine, Schlegelberg, Schatzenstein“ Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ist aufgrund der Tatsache, dass die Fläche grundsätzlich bereits genutzt u. erschlossen ist, nicht auszugehen.

Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet befindet sich mit der Nummer D-88030-08 im archäologischen Relevanzbereich. Hierbei handelt es sich um spätmittelalterliche(n) bis neuzeitliche(n) Verhüttung/Bergbau und mittelalterliche Verkehrssysteme, die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten sowie bauliche Maßnahmen der Genehmigung durch die nach § 4 SächsDSchG zuständige untere Denkmalschutzbehörde (uDB).

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Vorhaben-/Erschließungsträger im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

⁵⁶ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz v. 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me))

Der zeitliche u. finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. ⁵⁷

Gegen die Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht prinzipiell keine Einwände. Die Daten aus der Kartierung der Kulturdenkmale, des Welterbegebietes sowie der entsprechende Auszug aus der Denkmalliste für den Planungsbereich sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und stellen einen praktischen Bauablauf sicher.

In Bereichen, in denen denkmalpflegerische Belange betroffen sein könnten (bspw. angrenzendes Welterbe) ist die Maßnahme über einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde vorzubereiten.

Wir möchten hiermit schon frühzeitig auf die Notwendigkeit verweisen, dass die jeweiligen Baustellen von Beginn an so zu organisieren ist, dass angrenzende Kulturdenkmale (sog. Blitzstein, Konstantinschacht bzw. Fritz-Hennig-Schacht) durch die baulichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen und auch Baustelleneinrichtungen entsprechend organisiert werden müssen. ⁵⁸

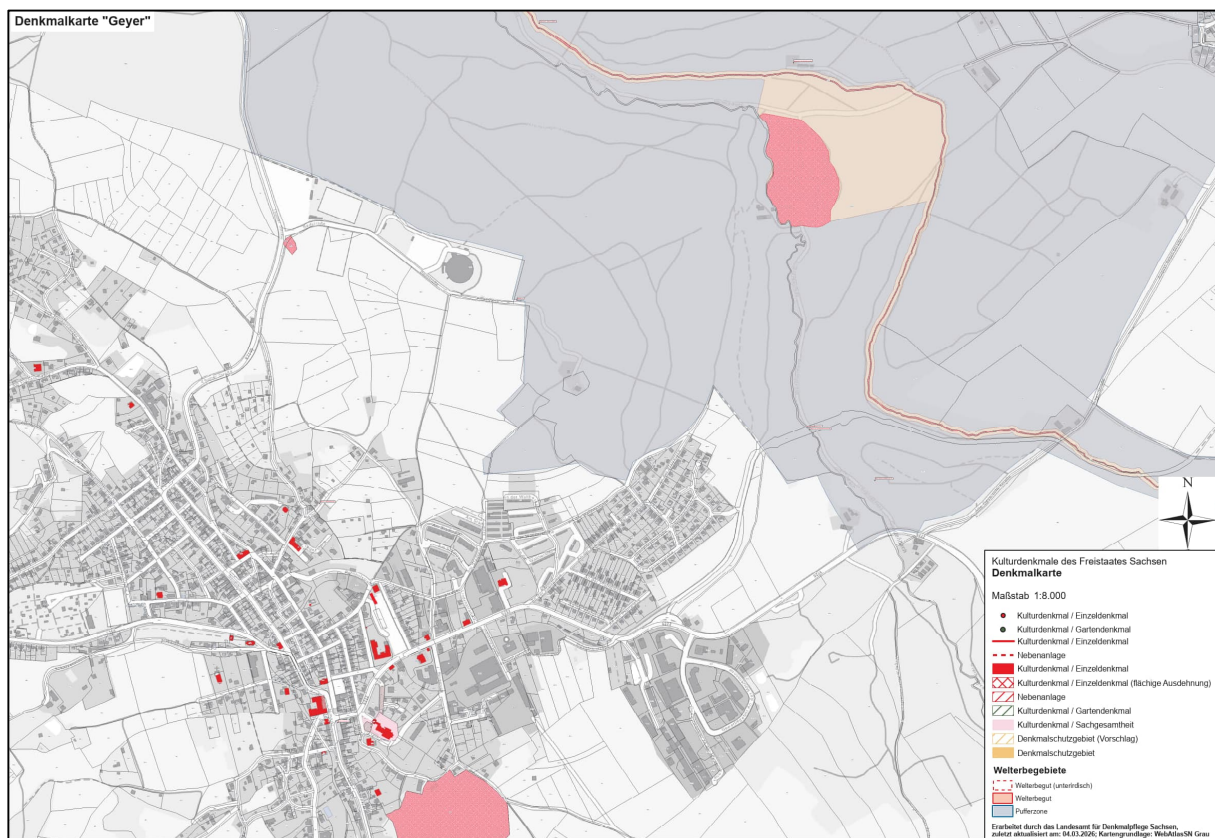


Abbildung 16: Denkmalkarte Geyer ⁵⁹

⁵⁷ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Denkmalschutz vom 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me)) i.V.m. Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 17.02.2026 (AZ: 2-7051/125/60-2026/3557)

⁵⁸ Stellungnahme / E-Mail Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 06.03.2026

⁵⁹ Anlage zur Stellungnahme / E-Mail Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 06.03.2026

7.2.7 Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung würde der jetzige Zustand weiterhin Bestand haben und die Fläche als eine Mischung aus Gebäuden / baulichen Anlagen inklusive Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen und Parkplätzen inklusive der Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad weiter genutzt werden.

Die zusätzliche Errichtung einer PV-Anlage würde nicht entsprochen werden können.

7.2.8 Prognose bei Durchführung der Planung

Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach §1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a bis i zu beschreiben:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame u. effiziente Nutzung v. Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung v. Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d*

unter anderem infolge Buchstabe aa bis hh:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,*
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,*
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*

- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf mögl.-weise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz o. auf die Nutzung v. natürl. Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Weiterhin soll sie den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.⁶⁰

Tabelle 3: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

		§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
BauGB Anlage 1 Nr.2b Buchstabe aa bis hh	aa									
	bb									
	cc									
	dd									
	ee									
	ff									
	gg									
	hh									

- keine erheblichen Umweltauswirkungen
 - kurzfristige Umweltauswirkungen (bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) *
 - erhebliche Umweltauswirkungen
- * werden nachfolgend noch näher erläutert

Erläuterungen zu kurzfristigen Umweltauswirkungen

Die von der Maßnahme auf Natur und Landschaft ausgehenden Wirkungen lassen sich unterscheiden in:

- räumliche und funktionale Aspekte:
 - sonstige temporäre Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen
 - stoffliche Emissionen
- zeitliche Aspekte: bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

⁶⁰ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2b

Darüber hinaus wird methodisch die Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit der Beeinträchtigungen eingeschätzt:

- Erheblichkeit von Beeinträchtigungen

Erheblich sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Lebens- und Funktionsräume negativ verändert werden, deren Artengemeinschaften noch intakt sind und wertgebende Arten bzw. Ressourcen oder Standortfaktoren beeinträchtigt werden.

Für die Beurteilung der Erheblichkeit spielen der räumliche Umfang und insbesondere die Intensität der Beeinträchtigungen eine entscheidende Rolle.

- Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen

Nachhaltig sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Arten, typische Artengemeinschaften oder z. B. zeitlich und räumlich voneinander abhängige Lebensraummosaiken, die Zielsysteme im Bezugsraum sind, nach der Bauphase bzw. auf Grund des Bauwerkes selbst nicht wieder (innerhalb eines Zeitrahmens von 5-25 Jahren) in der vorherigen Populationsdichte / Flächengröße bzw. in gleichartigen Funktionsgefügen vorkommen können. Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit ist somit die zeitliche Dauer der Beeinträchtigungen entscheidend.

Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese Fläche grundsätzlich bereits stark anthropogen, in Form von bestehenden Nutzungen (Mischung aus Gebäuden / baulichen Anlagen inklusive Nebenanlagen / Außenanlagen für das Freizeitbad mit Grünanlagen und Parkplätzen) vorgeprägt ist und es sich um keine grundlegende Neuinanspruchnahme von Flächen handelt, welche über die bisherigen Nutzungsgrenzen hinausgehen.

Die bisherigen baulichen Anlagen i. V. m. der Modernisierung und Erweiterung Freizeithallenbad basieren auf den Baugenehmigungen vom 01.07.1996 (Nr. B 353/96) und vom 19.03.2021 (Aktenplan-Nr. 632 – AZ: 03204-2020-73).

Zusätzlich ist die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades geplant.

-> Baubedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle auf die zeitlich befristete Maßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen)
- Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe

Boden:

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufelder, Lagerplätze, etc.. Die baubedingten Beanspruchungen umfassen die Bereiche für die Moder-

nisierung / Erweiterung der baulichen Anlagen des Hallenbades inklusive Nebenanlagen sowie den Ver- u. Entsorgungsleitungen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise (hier besonders: Hinweise vom LfULG zur Geologie, Baugrund, Frosteinwirkungszone; Hinweise LRA zum Abfall und Bodenschutz) sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise (hier besonders: Hinweise vom LfULG zur Hydrogeologie) sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Durch die Einhaltung von Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit sind keine Beeinträchtigungen durch Schad-, Schweb- und Zuschlagsstoffe zu erwarten.

Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeid. von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Fledermausarten nicht zu erwarten.

Die geplanten Baumaßnahmen sind außerhalb der genannten Brutzeit der Vogelarten (Bodenbrüter) (Hauptbrutzeitraum zw. April – August) zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz und unter Beachtung der Vorgaben aus dem artenschutzrechtl. Fazit sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Während der Bauphase ist mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten. Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz:

Während der Bauphase ist mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen sowie zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz u. unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Das Plangebiet befindet sich mit der Nummer D-88030-08 im archäologischen Relevanzbereich. Hierbei handelt es sich um spätmittelalterliche(n) bis neuzeitliche(n) Verhüttung/Bergbau u. mittelalterliche Verkehrssysteme. Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten sowie bauliche Maßnahmen der Genehmigung durch die nach § 4 SächsDSchG zuständige untere Denkmalschutzbehörde (uDB).

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.⁶¹

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise (hier besonders: Hinweise vom Landesamt für Archäologie / Denkmalpflege sowie LRA uDB) sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Anlagenbedingte Auswirkungen

Hierunter fallen alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein.

Boden:

In den Bereichen für die Modernisierung / Erweiterung der baulichen Anlagen des Hallenbades inklusive Nebenanlagen sowie den Ver- u. Entsorgungsleitungen wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust der Bodenfunktionen kommen.

Hinsichtlich der Errichtung der PV-Anlage wird nahezu keine Veränderung gegenüber der bestehenden Nutzung ausgelöst. Die für die Anlage vorgesehenen Rammfundamente bzw. Trägergestelle führen zu keiner spürbaren Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Modul-

⁶¹ Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Denkmalschutz vom 06.03.2026 (AZ: 614.521-26(43)-03300(Me)) i.V.m. Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 17.02.2026 (AZ: 2-7051/125/60-2026/3557)

tische sind fest im Boden mit Rammfundamenten verankert, auf welche die Montage der Modulunterkonstruktion erfolgt.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind im Bereich der PV-Anlage (Freifläche) Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen nach aktueller Rechtslage zu beachten / umzusetzen.

Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Fahrspuren zw. den Stellflächen / Parkflächen sowie die Wegeverbindungen sind in gebundener Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind zu den genannten Verlusten keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise (hier besonders: Hinweise vom LRA zum Umgang mit Regen- (Niederschlagswasser für weitere bauliche Anlagen und wassergefährdende Stoffe) sind keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erfolgt zur Kompensation die Anpflanzung von Gehölzen und / oder Sträuchern auf einer Fläche in Summe von 300 m².

Es erfolgt die Entwicklung v. einem gestuften Waldrandbereich auf dem Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 2.630 m².

Anrechnung von Kompensation in Form von Waldumbau auf der Teilfläche Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 10.800 m².

Die Umsetzung der Kompensationen hat spät. innerhalb der drei darauffolgenden Vegetationsperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege und ggf. erforderliche Nachpflanzung ist die Stadt Geyer i. V. m. dem Bauträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind im Bereich der PV-Anlage (Freifläche) Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen nach aktueller Rechtslage zu beachten / umzusetzen.

Bei Einhaltung / Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise (hier besonders: Hinweise vom LRA zum Waldabstand und von Leitungsträgern zu den Schutzstreifen) sowie der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen orientieren sich an den bestehenden (u.a. Hallenbad mit diversen Rutschen) und geplanten baulichen Anlagen sowie deren Nutzungszweck. Die festgesetzte maximale bauliche Höhe von 20 m bezieht sich auf das anstehende Bestandsgelände gemessen an der dem Parkplatz zugewandten Seite der Baugrenze.

Von einer Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen Flächen (Hochfläche/ Hochplateau u. Kuppe/ Einzelberg/ Kuppengebiet Nr. 46 „Geyersche Hochfläche mit Greifensteine, Schlegelberg, Schätzenstein“) ist aufgrund der Tatsache, dass die Fläche grundsätzlich bereits genutzt u. erschlossen ist, nicht auszugehen.

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz:

Der Geltungsbereich ist bereits stark anthropogen geprägt und wird aufgrund der bestehenden u. geplanten baulichen Anlagen sowie deren Nutzungszweck von Menschen und Fahrzeugen frequentiert.

Die Fläche selbst sowie die westlich und südlich angrenzenden Bereiche sind aktuell bzw. zukünftig für eine grundlegende Freizeitnutzung (siehe hier auch FNP) vorgesehen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben u. allgemeinen Hinweise (hier besonders: Hinweise vom LfULG zum Radonschutz u. vom LRA zum Bodenplanungsgebiet) sind keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Betriebsbedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden.

Bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen, der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit und der gesetzlichen Vorgaben und allgemeinen Hinweise ist mit keiner negativen Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Geologie / Boden (und Fläche), Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen.

7.2.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

*Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.*⁶²

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Schutz

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 u. DIN 18920) sowie RAS-LP 4 Abschnitt 4
- Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTV E StB und ZTV La StB und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme
- Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden
- Einhaltung der Grundsätze des Gewässerschutzes gemäß Wassergesetz
- Gewährleistung des sachgerechten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten
- Einsatz emissionsarmer Arbeitsgeräte entsprechend dem Stand der Technik
- Beschränkung angestrebter Bauflächen im Wesentlichen auf den eigentlichen Anlagenbereich (Nutzung vorhandener Wege / Straßen für den Baustellenverkehr)
- Reduzierung sonstiger notw. Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notw. Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Minderung von Staubemissionen
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Umgang mit Regen-(Niederschlags)wasser und mit Wassergefährdenden Stoffen
- Einhaltung / Beachtung der Mindestanforderungen im Bereich der PV-Anlage
- Einhaltung / Beachtung der Vorgaben zum Waldabstand
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Geologie und Hydrogeologie
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise natürliche Radioaktivität / zum Radonschutz
- Einhaltung der Anforderungen / Hinweise zum Abfall und Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Denkmalschutz / Archäologie
- Beachtung / Umsetzung im Bereich der PV-Anlage (Freifläche) Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen nach aktueller Rechtslage

⁶² BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2c

Im Baufeld sowie auf den Flächen für Baustelleneinrichtung werden Böden durch Befahren mit schwerem Gerät mechanisch beansprucht und verdichtet, teilweise auch vorübergehend befestigt oder versiegelt. Maßnahmen zur Bodenlockerung verstehen sich daher primär als vorbereitender Teil der erforderlichen Maßnahmen zur Wiederbegrünung.

Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst frühzeitig auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zum Ausgleich haben Priorität vor Maßnahmen zum Ersatz von Beeinträchtigungen. Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig aufheben. Können sie dieses Ziel nicht erreichen, so ist nach Abwägung der Vorrangigkeit des Eingriffsvorhabens ein Ersatz der verlorengegangenen oder beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes zu leisten. Beim Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung zulässig, sofern das Landschaftsbild nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen weiterhin dem Charakter und der Eigenart des betroffenen Raumes entspricht und sich in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit nicht nachteilig verändert hat.

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass bisher noch keine Kompensationsmaßnahmen im Gelände des Freizeitbades umgesetzt wurden. Es handelt sich somit um eine Art „Neuberechnung“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehend von seinem Urzustand als Ackerfläche (= Bestand).

Die (Plan-) Flächen im Geltungsbereich setzen sich grundsätzlich aus der Verkehrsfläche (Parkfläche) und dem Sonstigen Sondergebiet inklusive Nebenanlagen zusammen.

Die Bewertung von PV-Anlagen richtet sich derzeit nach dem aktualisierten Erlass des Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt u. Landwirtschaft (SMEKUL) vom 26.03.2024. Hierbei wird grundsätzlich unterschieden zwischen den mit Modulen überstellten, den Zwischenräumen sowie den sonstigen Flächen wie z.B. Fundamente, Wege und Trafo.

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (07/2003) und der überarbeiteten "Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (Stand: 25.01.2017) ergibt sich ein zu kompensierender Wert von **128.149 WE**.

Die Kompensation setzt sich zusammen aus:

- Anpflanzung von Gehölzen und / oder Sträuchern auf einer Fläche von 300 m²
- Entwicklung eines gestuften Waldrandbereiches Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer mit einer Fläche von 2.630 m² (extern)

- Waldumbau auf der Teilfläche Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 10.800 m² (extern)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Umgang mit Regen-(Niederschlags)wasser und mit Wassergefährdenden Stoffen
- Einhaltung / Beachtung der Mindestanforderungen im Bereich der PV-Anlage
- Einhaltung / Beachtung der Vorgaben zum Waldabstand
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Geologie und Hydrogeologie
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise natürliche Radioaktivität / zum Radonschutz
- Einhaltung der Anforderungen / Hinweise zum Abfall und Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Denkmalschutz / Archäologie
- Beachtung / Umsetzung im Bereich der PV-Anlage (Freifläche) Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen nach aktueller Rechtslage
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

7.2.10 Alternativenprüfung

Basierend auf der Tatsache, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich bereits vorhanden und erschlossen sind und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung / Weiterentwicklung des Freizeitbades kurz- bis mittelfristig grundlegend nachzukommen ist, wurde in Summe betrachtet, keine alternativen Standorte überprüft. Zudem ist zu erwähnen, dass die Fläche selbst sowie die westlich und südlich angrenzenden Bereiche aktuell bzw. zukünftig für eine grundlegende Freizeitnutzung (siehe hier auch FNP) vorgesehen sind.

7.2.11 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j (= unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i) ⁶³; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit

⁶³ BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen. ⁶⁴ Sachverhalt trifft nicht zu.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Es werden einleitend die wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes sowie der übergeordneten Fachpläne dargestellt. Die vorstehenden Ausführungen beinhalten weiterhin eine Analyse und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. deren Umwelterheblichkeit (Konfliktpotentiale, ökologische Risiken) unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung von Eingriffs- bzw. Umweltauswirkungen, Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sowie von grünordnerischen Festsetzungen. Die zur Beurteilung erforderliche umweltrelevante Datengrundlage (verfügbare Umweltinformationen im Internet, Abstimmung / Zuarbeiten der Stadt und Stellungnahmen zum Vorentwurf) wird als ausreichend angesehen, um mit zumutbarem Aufwand eine Abschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes vornehmen zu können.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Umgang mit Regen-(Niederschlags)wasser und mit Wassergefährdenden Stoffen
- Einhaltung / Beachtung der Mindestanforderungen im Bereich der PV-Anlage
- Einhaltung / Beachtung der Vorgaben zum Waldabstand
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Geologie und Hydrogeologie
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise natürliche Radioaktivität / zum Radonschutz
- Einhaltung der Anforderungen / Hinweise zum Abfall und Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Denkmalschutz / Archäologie
- Beachtung / Umsetzung im Bereich der PV-Anlage (Freifläche) Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen nach aktueller Rechtslage
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

⁶⁴ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2e

7.3.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit" führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Geologie / Boden (und Fläche), Hydrologie (Grund-, Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen, den Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sowie bei Einhaltung / Beachtung der weiteren aufgeführten Hinweise.

7.3.4 Referenzliste der Quellen

- WMS-Dienste:
 - topographischen Karten (DTK25)
 - digitale Orthophotos
 - Höheninformationen / Höhenlinien
 - Flurstücke / Gemarkungen
 - Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
 - digitale Bodenkarte
 - Hohlraumkarte
 - Zentrale Aufschlusdatenbank
 - geochemische Karten
 - geologische Übersichtskarte
 - Sachsen BPLAN
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- LFZ Naturraumpotenziale Sachsen (Naturraum-Viewer) online abrufbar unter: <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>
- <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>
- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirt. u. Geologie (2009): Atlas Säugetiere Sachsens
- https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_2024.php
- Geodaten Regionalplan Region Chemnitz 2024
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>
- Auszug Amtsblatt vom 02.12.2022 zur Öffentlichen Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Flächennutzungsplan Geyer
- Planzeichnung zum „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“ (Zuarbeit Stadt Geyer)
- Unterlagen Stand 07/1995 zur Baugenehmigung vom 01.07.1996 (Nr. B 353/96) (Zuarbeit Stadt Geyer)
- Unterlagen zur Baugenehmigung v. 19.03.2021 (Aktenplan-Nr. 632 - AZ: 03204-2020-73 (Zuarbeit Stadt Geyer) inklusive Stellungnahmen Stadt / Behörden

- Flächennutzungsplan der Stadt Geyer Vorentwurf Stand 09/2022 (Zuarbeit Stadt Geyer)
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Stand 02-03/2026)
- telefonischer Rücksprache am 14.04.2026 mit Landratsamt Erzgebirgskreis SG Siedlungswasserwirtschaft – Gewerbliche Abwasser
- Zuarbeit Revierleiter Stadtforst Geyer vom 09.04.2026
- Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden; 07/2003)
- Überarbeitung der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (Stand: 25.01.2017)
- 2022 Deutscher Bundestag - Wissenschaftliche Dienste - Sachstand: Photovoltaik - Anlagen über Regenrückhaltebecken - Rechtsrahmen u. Genehmigungsvoraussetzungen (WD 8 - 3000 - 048/22, WD 7 - 3000 - 055/22)
- Auszug Kommentar zum BauGB unter Rand-Nr. 14
- Erlass des Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL) vom 26.03.2024 zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- TU Dresden u. Fröhlich & Sporbeck, Stand: 25.01.2017: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- LfULG, Stand 09.08.2024: Biodiversität u. Freiflächensolaranlagen – Leitfaden Kapitel 3.4
- Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Festlegung des Bodenplanungsgebietes Raum Annaberg (VO BPG Raum Annaberg) vom 1. Juni 2025; Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2025; online einsehbar auf der Internetseite der Landesdirektion Sachsen (LDS) inkl. Kartenwerk unter folgendem Link: Bodenplanungsgebiet - Raum Annaberg | Belastete Böden im Raum Annaberg: Ursachen, Risiken und Schutzmaßnahmen oder Einsichtnahme möglich bei der zuständigen Stadtverwaltung