

STADT: **GEYER**
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS
LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET WESTERNSTADT GEYER“

ENTWURF

DIE STADT GEYER BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

- A PLANDARSTELLUNG**
- B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

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

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: STADTVERWALTUNG GEYER
ALTMARKT 1
09468 GEYER
TELEFON: 037346 105-27
FAX: 037346 105-62
E-MAIL: ANGELA.GROSCHOPP@STADT-GEYER.COM

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
INDUSTRIESTRAÙE 1
08280 AUE
TELEFON: 03771/ 34020-48
FAX: 03771/ 34020-40
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	5
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	5
3	<u>PLANGEBIET</u>	7
3.1	Räumliche Einordnung	7
3.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	7
3.3	Nutzung / Bestand des Gebietes	7
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	8
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	9
4.3	Kartengrundlage	16
4.4	Natürliche Grundlagen / Schutzgüter	16
4.4.1	Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)	16
4.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
4.4.3	Schutzgut Wasser	37
4.4.4	Schutzgut Klima und Luft	39
4.4.5	Schutzgut Mensch	39
4.4.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	39
4.5	Technische Grundlagen	41
4.5.1	Verkehrliche Situation	41
4.5.2	Ver- und Entsorgung	41
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	45
5.1	Art der baulichen Nutzung	45
5.2	Maß der baulichen Nutzung	46
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	46
5.4	Verkehrsflächen	47
5.5	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	47
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	47
5.7	Grünflächen / Grünordnung	47
6	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	48
6.1	Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes	48
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	49
7	<u>UMWELTBERICHT</u>	56
7.1	Einleitung	56
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	56
7.1.2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	57
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	63
7.2.1	Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft	63
7.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	85
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	95
7.2.4	Alternativenprüfung	99
7.2.5	Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen	100
7.3	Zusätzliche Angaben	101
7.3.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	101
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	101
7.3.3	Zusammenfassung	101
7.3.4	Referenzliste der Quellen	102

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	18
Abbildung 2:	Auswertungskarten Bodenschutz	22
Abbildung 3:	Auszug aus Hohlraumkarte	26
Abbildung 4:	Darstellung Geltungsbereich und Wald nach SächsWG	30
Abbildung 5:	Darstellung Geltungsbereich und LSG c18	31
Abbildung 6:	Lageeinordnung Fläche Flurstück 213/3	50
Abbildung 7:	Detailansichten Gebäude Ehrenfriederdorfer Straße 21	51
Abbildung 8:	Lageeinordnung Fläche Flurstück 895/7	53
Abbildung 9:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	64
Abbildung 10:	Auswertungskarten Bodenschutz (Teil 1)	68
Abbildung 11:	Auswertungskarten Bodenschutz (Teil 2)	69
Abbildung 12:	Auszug aus Hohlraumkarte	72
Abbildung 13:	Darstellung Geltungsbereich und Wald nach SächsWG	77
Abbildung 14:	Darstellung Geltungsbereich und LSG c18	77
Abbildung 15:	Lageeinordnung Fläche Flurstück 213/3	97

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	11
Tabelle 2:	relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz	14
Tabelle 3:	Auszug aus der Artdatenbank	31
Tabelle 4:	Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	86

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Entwurf Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“	1: 1.000

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
DHHN2016	amtliches Höhenbezugssystem in Deutschland
FFH	Fauna-Flora-Habitat
ggf.	gegebenenfalls
GZ	Geschäftszeichen
km	Kilometer
i. d. F.	in der Fassung
i. S. d.	im Sinne des
Kap.	Kapitel
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
m	Meter
m ²	Quadratmeter
mm/a	Millimeter pro Jahr
mg/kg	Milligramm pro Kilogramm
Nr.	Nummer
ETRS UTM33	neues amtliches Lagebezugssystem
S.	Seite
SächsABl.	Sächsisches Amtsblatt
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsHohlVO	Sächsische Hohlraumverordnung
SPA	Vogelschutzgebiet
ZTV E-StB	Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau
ZTV La-StB	Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und zum anderen die Entwicklung im Bereich der Fläche an der Badstraße für die Etablierung eines Gebietes für Freizeitgestaltung und Beherbergung. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Es soll eine Westernstadt im Erzgebirge errichtet und betrieben werden. Dabei soll es sich um eine Nachempfindung einer Minenstadt der Frühbesiedlung Montanas handeln. Geplant sind u.a. rustikale Holzhäuser, darunter Stallungen, ein Saloon und eine Kirche. Das Ganze ist als Themenpark für Familien, Reisegruppen, Urlauber und Abenteurer geplant.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von weiteren Freizeitangeboten und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Urlaubs- und Ausflugsangeboten in der Region um die Greifensteine nachzukommen.

*Weitere Erlebnisbereiche können das bereits schon bestehende Urlaubs- u. Ausflugsangebot in der Erzgebirgsregion bereichern und dessen Attraktivität durch den regionalen Mehrwert erhöhen. Zugleich dienen solche Vorhaben dazu, eine breitere Angebotspalette im Sektor des Aktiv- und Erlebnistourismus für Gäste zu bieten und deren Aufenthaltsdauer zu erhöhen.*¹

Es fanden im Vorfeld Beratungstermine (18.02.2020 und 19.11.2020) mit den zuständigen Behörden (Landesdirektion Sachsen und Landratsamt Erzgebirgskreis) statt. Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und in vorheriger Abstimmung wurde sich für diesen Standort entschieden.

2 PLANVERFAHREN

Das Verfahren wird nach BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 01.12.2020 (Beschlussnummer 113/2020/SR) beschlossen u. durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

¹ Stellungnahme Industrie- und Handelskammer vom 13.04.2021

Der Vorentwurf wurde durch den Stadtrat am 02.03.2021 (Beschlussnummer 15/2021/SR) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Geyer hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum von 22.03.2021 bis 23.04.2021 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" u. im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

Der Entwurf wird durch den Gemeinderat gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" u. im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich 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.

Für die Stadt liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist somit nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

3 PLANGEBIET

3.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG

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

3.2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 680/1 und 679 sowie Teilflächen des Flurstückes 976/9 der Gemarkung Geyer.

Er umfasst eine Fläche von 18.191 m², wobei die vorhandene Badstraße mit einer Fläche von 906 m² enthalten ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Badstraße, welche bereits im Bestand vorhanden ist.

3.3 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Die Flächen werden bisher als Wiesenflächen (Herstellung von Futtermittel aus Gras) genutzt.

Die Fläche steigt von Nordnordwesten nach Südosten an.

Angrenzend an die Fläche befinden sich von Osten nach Westen Acker- und Wiesenflächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich entlang der Badstraße bis zur Thumer Straße (K 7105) eine zusammenhängende Fläche mit diversen Freizeitangeboten inklusive Parkplätzen. Diese Angebote setzen sich zusammen aus dem Freizeitbad Greifensteine (*Attraktives Freizeitbad am Fuße der Greifensteine mit Wellenbecken, Wildwasserkanal, Riesenwasserrutsche mit Beleuchtungseffekten, Familienbreitrutsche, Kinderbecken, Grotte, Außenbecken mit Liegewiese, Whirlpools, exklusive Saunalandschaft mit Rasul, Wellness-bereich VITA MARE und Kinderwellness; täglich ab 10.00 Uhr geöffnet*)², dem Autokino für ca. 300 Autos, einer ehemalige Quadbahn, einem Sportplatz sowie einem öffentlichen Parkplatz für ca. 460 Autos.

Im weiteren Umfeld erstreckt sich südlich die Stadt Geyer und im Norden zusammenhängende Waldgebiete (Greifensteingebiet).

² <https://www.stadt-geyer.de/urlaub-in-geyer/aktiv-erleben/kinder-familien>

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) 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)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- **Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Versorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) u. 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz** - Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015 ohne die Festlegungen zur Windenergienutzung
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Geyer liegt kein Flächennutzungsplan vor. Es liegt nur ein Entwurf mit Stand vom 31.03.1993 vor.

Die Satzung des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).³

Als dringenden Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan kann u.a. die Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes u.a. aufgrund nachfolgender Tatsachen nicht entgegen:

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche südlich der Badstraße
- Schaffung von ergänzendem Freizeitangebot
- gegenüberliegende Fläche (nördlich der Badstraße) bereits im Bestand mit gleichartiger Nutzung seit 1995 belegt
- Fläche grundsätzlich an eine bestehende Verkehrsfläche (Badstraße) angeschlossen

Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Für die Stadt Geyer liegt eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung vor, welche mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.03.1998 (AZ: 51-2511.42-97/7112-01) genehmigt wurde und am 11.05.1998 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Grenzen der Satzung.

Bebauungsplan Sonderbaufläche „Freizeithallenbad an der Silberstraße“

Für den gegenüberliegenden Straßenbereich (nördlich der Badstraße) liegt ein Bebauungsplan vor, welcher am 12.04.1996 genehmigt wurde und am 03.05.1996 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan ist umgesetzt.

³ BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) ⁴

Die Stadt Geyer hat ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) mit Stand vom April 2008 aufgestellt. Dieses wurde mit Schreiben der Landesdirektion Chemnitz vom 12.06.2009 [AZ: 52-2503.01/04.005/7112 (08/68336)] bewertet. In dieser Bewertung sind u.a. folgende Sachverhalte in der zusammenfassenden Einschätzung dargelegt:

- *Geyer, wie auch das gesamte Greifensteingebiet gehören auf Grund ihrer landschaftl. Gegebenheiten, touristischen Infrastruktur und historischen Besonderheiten zu den hochrangigsten Tourismus- und Erholungsschwerpunkten der Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge.*
- *Auf touristischem Gebiet werden vor allem der Ausbau des touristischen Dienstleistungsangebotes und die Schaffung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten in der Stadt als Entwicklungsschwerpunkte betrachtet.*

Teilfortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ⁵

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege auf Basis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO 2008) mit Stand vom Mai 2015

Folgende Sachverhalte sind aus der Unterlage herauszulesen:

- *Kapitel Städtebau- und EU-Förderung (Bund-Länder-Städtebauförderung):
... Im überarbeiteten Neuordnungskonzept vom Juli 2002 wurde u.a. als Sanierungsziel der Ausbau von Erholungs- und Freizeitfunktion festgelegt*
- *Kapitel Städtebau- und EU-Förderung (Integrierte ländliche Entwicklung- ILEK):
... Die bisherigen Förderschwerpunkte des ILEK wurden im Rahmen der ländlichen Entwicklungsstrategie (LES) 2014/2015 neu gefasst.
... aus dem Förderschwerpunkten ILEK 2007 heraus benannte Ziele und Maßnahmen für Geyer war u.a. Investitionen im Tourismusbereich (Erzgebirge Tourismusgebiet)*

Die LES wurde Anfang Januar 2015 zur Prüfung u. Anerkennung an das SMUL gesandt.

Eine Übersicht zeigt die dort benannten Handlungsfelder mit wesentlichen Maßnahmen und ggf. auszugsweise erläuternden Aussagen dazu. Das LEADER-Gebiet wurde Ende April 2015 für die neue Förderperiode bestätigt....

Handlungsfeld 4 = „Verbesserung touristischer Angebote - Qualitätsoffensive Tourismus“ mit Maßnahme 2 - Etablierung der Aktiv- und Erlebnisregion „Zwönitztal-Greifensteinregion“:

- *Beschreibung (Anliegen/Ziele):*
 - *Investitionsunterstützung zur nachhaltigen Verbesserung der touristischen Angebote des Aktiv- und Erlebnistourismus.*
 - *Die Region weist herausragende Potenziale mit Alleinstellungsmerkmalen zur Entwicklung einer breit aufgestellten u. qualitativ hochwertigen Destination für ver-*

⁴ Datenbereitstellung durch Stadt Geyer

⁵ Datenbereitstellung durch Stadt Geyer

schiedenste Formen des Aktiv- und Erlebnistourismus inmitten des Erzgebirges auf. Die Region verfügt über eine bedeutende Naherholungsfunktion zum Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau und übt eine Brückenfunktion zum oberen Erzgebirge bis Tschechien auf.

- *Ziel ist die Etablierung einer Qualitätswander- und Mountainbike-Region sowie die Weiterentwicklung aktiver Erholungsformen insbes. des Radtourismus, des Wasser-sports, Camping u. Caravanings, Skisports u. sonstiger Sport- u. Freizeitangebote.*
- *Die regionalen Angebote sollen dabei mit den Nachbarregionen des Erzgebirges besser vernetzt u. damit tragfähiger ausgestaltet werden. Die touristische Entwickl. soll regionale Besonderheiten u. Alleinstellungsmerkmale, Nachhaltigkeit, Barriere-reduzierung/-freiheit sowie Innovationen in den Fokus nehmen.*
- **Gegenstand:**
 - *Schaffung oder Erweiterung kleiner touristischer Infrastrukturen mit regionalem Mehrwert für Aktiv- und Erlebnisangebote*
 - *Unterstützung für nicht-investive Vorhaben zur Entwicklung eines überregional abgestimmten, qualitativ hochwertigen Kernnetzes für Rad- und Wanderwege*
 - *Schaffung touristischer Infrastruktur, z. B. Beschilderung, Informationspunkte, Wanderparkplätze*

Regionalplan (RP) Chemnitz-Erzgebirge

Für die Stadt Geyer gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließl. der 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

Für die Stadt Geyer lassen sich nachfolgende Darstellungen herauslesen:

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
Karte 1 - Raumstruktur	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>Zentrale Orte:</u> Grundzentraler Verbund (Geyer - Thum – Ehrenfriedersdorf) <u>Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion:</u> Fremdenverkehr
Karte 2 - Raumnutzung	<u>nördlich bis südöstlich</u> - Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) - Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben)
Karte 3 - Tourismus und Erholung	Tourismus -und Erholungsgebiete (Plankapitel 9.2): Bestandsgebiet <u>Tourismus- und Erholungsschwerpunkte: (Plankapitel 9.4)</u> überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt mit den Hauptfunktionen Städtetourismus, Urlaubs- u. Ausflugsverkehr, Wintersport nachrichtliche Übernahme: Beherbergung für Kinder und Jugendliche
Karte 4 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Großflächige Gebiete mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen

Karte 5.1 - Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanford. - Naturhaushalt	<p><u>Gebiete mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (Offenland):</u> potenzielle Wassererosionsgefahr mittlerer Intensität (Plankapitel 3.3)</p> <p><u>Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz:</u> Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung (Plankapitel 4.3)</p> <p><u>Gebiete mit besonderen Anforderungen Hochwasserschutz:</u> Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens (Plankapitel 4.1)</p>
Karte 5.2 - Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanford. – Kulturlandsch.	<p><u>Historische Kulturlandschaften (Plankapitel 3.2):</u> Altbergbaulandschaft / Erz</p> <p><u>Regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebungen:</u> Hochfläche/Hochplateau (westlich bis nördlich angrenzend) (Plankapitel 3.2) Nr. 46: Geyersche Hochfläche / Greifensteine, Schlegelberg, Schatzenstein (östlich)</p>
Karte 6 - Grenznahe Gebiete	Grenznahes Gebiet entsprechend LEP Karte 5
Karte 7 - Siedlungsstruktur	<p><u>Versorgungskerne und Siedlungskerne:</u> in Grundzentren (Z 2.3.6)</p> <p><u>Gemeinde mit besond. Gemeindefunktionen:</u> Fremdenverkehr (Z 4.3)</p>
Karte 8 - Regional bedeutsame Anlagen der landwirtsch. Tierhaltung	1 Standort der Anlagen mit Rinderhaltung (50 bis unter 200 Großvieheinheiten)
Karte 9 - Forstliche Erntebestände, Versuchsflächen, Naturwaldzellen, Generhaltungsobjekte	Keine Angaben
Karte 10 - Gebiete mit Unterirdischen Hohlräumen	Hohlraumverdachtsflächen Hohlraumgebiete – entsprechend §2 SächsHohlrVO (umliegend)
Karte 11 - Erneuerbare Energien	Keine Angaben
Karte 12 - Mittelbereiche	Annaberg-Buchholz; Grundzentraler Verbund (Geyer - Thum – Ehrenfriedersdorf)
Karte 13 - Grundzentrale Verflechtungsbereiche	Grundzentraler Verflechtungsbereich (Z 2.3.3) und Grundzentraler Verbund Geyer - Thum – Ehrenfriedersdorf;
Karte 14 - Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen	Keine Angaben
Karte 15 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	Keine Angaben
Karte 16 - Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume	Keine Angaben
Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anlage 3)	
Karte A - Naturräumliche Gliederung	Erzgebirge (unteres Mittelerzgebirge) mit Höhenstufen 600 bis unter 700m
Karte B - Europäisches ökologisches Netz "NATURA 2000" und Gebiete mit gesamtstaatlich repräsentativer Bedeutung für den Naturschutz	Keine Angaben
Karte C - Regionale Verbundkulisse	Keine Angaben
Karte D - Landschaftsbildeinheiten	Haupteinheit des Landschaftsbildes: Wald-Feld-Wechsel Landschaft, strukturreiches Offenland
Karte E - Regionale Schutzgebietskonzeption	Keine Angaben
Umweltbericht	
Umweltbericht	Keine Angaben

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 1 – Raumstruktur:

Die landesweiten Ziele für die Festlegung von Grundzentren sind im LEP unter Z 2.3.1 und Z 2.3.12 festgesetzt. Der Regionale Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge hat bei der Bestimmung der Grundzentren der Planungsregion diese Vorgaben beachtet und nachfolgende Grundzentren ausgewiesen:

→ Z 2.3.3 **Grundzentraler Verbund** = Ehrenfriedersdorf - Thum - Geyer⁶

Ehrenfriedersdorf, Thum u. Geyer sind benachbarte Kleinstädte vergleichbarer Größenordnung, die sich um die Greifensteine gruppieren u. untereinander in 5 - 15 Autominuten erreichbar sind. Die Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung drängt sich geradezu auf u. wird durch den demographischen Wandel sich zwangsläufig intensivieren. Schon gegenwärtig bestehen im Freizeitbereich (Greifensteine-Naturtheater, Greifenbachstauweiher und Campingplatz sowie Freizeitbad „Ana Mare“) intensive Formen der Zusammenarbeit. (Auszug)⁷

→ Z 2.4.3 Als **Gemeinden** mit der **besonderen Funktion „Fremdenverkehr“** werden ausgewiesen Geyer⁸

Die besondere Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ wird für nichtzentralörtliche Gemeinden ausgewiesen, wenn der Charakter einer Gemeinde von der Fremdenverkehrsfunktion dominiert wird. In den festgelegten Grundzentren stellt der Fremdenverkehr eine deutlich herausgehobene Funktion gegenüber den anderen Aufgaben des Grundzentrums dar.⁹

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 3 – Tourismus und Erholung:

Tourismus- u. Erholungsgebiete sind zusammenhängende Räume, die auf Grund ihrer landschaftlichen Attraktivität u. infrastrukturellen Ausstattung touristische Zielgebiete darstellen bzw. zu solchen entwickelt werden sollen.

Geyer zählt zum **Bestandsgebiet Erzgebirge**

→ G 9.2.1.1 In den Bestandsgebieten Erzgebirge u. Talsperre Kriebstein sind die Belange von Tourismus u. Erholung bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen besonders zu berücksichtigen.

→ Z 9.2.1.2 Der weitere infrastrukturelle Ausbau soll angebotsorientiert u. bedarfsgerecht sowie vorrangig in den Bestandsgebieten erfolgen.¹⁰

Weitere Erlebnisbereiche könne die Attraktivität der Bestandsgebiete noch erhöhen, um den Gästen eine breite Angebotspalette zu bieten, die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und nicht zuletzt die Aufenthaltsdauer zu verlängern.¹¹

⁶ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

⁷ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Begründung (Hinweis: Ana Mare = Freizeitbad Greifenstein)

⁸ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

⁹ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Begründung

¹⁰ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

¹¹ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Begründung

Tourismus- und Erholungsschwerpunkte sind Zielpunkte touristischer Entwicklung, die sich in mehreren benachbarten Gemeinden, einzelnen Gemeinden oder Gemeindeteilen befinden können. Sie sind durch eine Konzentration touristischer Infrastruktur sowie ein entsprechend hohes bzw. zu erwartendes hohes Besucheraufkommen gekennzeichnet und liegen in der Regel innerhalb einer attraktiven Landschaft.

Es handelt sich hierbei um Schwerpunkte des Städtetourismus, Staatlich anerkannte Kur- und Erholungsorte (alles nachrichtlich übernommen) sowie regionalplanerisch ausgewiesene Tourismus- und Erholungsschwerpunkte.

Geyer zählt zum **überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt mit den Hauptfunktionen Städtetourismus, Urlaubs- u. Ausflugsverkehr, Wintersport**

→ G 9.4.6 Die Tourismus- u. Erholungsschwerpunkte sollen die ihrer jeweiligen Hauptfunktion entsprechen. Einrichtungen u. Freiflächen erhalten u. komplettieren. Über eine attraktive Ortsbildgestaltung u. ein breites Angebotsspektrum sowie den Erhalt der regionalen Besonderheiten der historisch gewachsenen Siedlungslandschaft u. der baukulturellen Identität der Siedlungen soll die Anziehungskraft der Tourismus- u. Erholungsschwerpunkte gesteigert werden u. zur besseren Auslastung der touristischen Einrichtungen beitragen.¹²

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge vereinbar.

Entwurfes des Regionalplanes (RP) Region Chemnitz

Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015

Tabelle 2: relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
Regionalplan	
Karte 1.1 - Raumnutzung	<u>Freiraumstruktur:</u> - Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1) (nördlich bis südöstlich)
Karte 2 - Siedlungswesen	Geyer: Sachgesamtheit nach Denkmalschutz und erhaltenswerte Bausubstanz
Karte 3 - Raumstruktur	<u>Raumkategorien:</u> verdichteter Bereich im ländlichen Raum <u>Zentrale Orte:</u> Grundzentraler Verbund Geyer - Thum – Ehrenfriedersdorf <u>Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion:</u> Tourismus
Karte 4 - Tourismus und Erholung	<u>Destinationen Sachsen:</u> Erzgebirge <u>thematische Straßen, Routen, Wege, Orte und Gebiete:</u> - Ferienstraße „Silberstraße“ (G 1.8.4) - Internationaler Bergwanderweg Eisenach - Budapest (G 1.8.4) <u>weitere touristische Infrastruktur:</u> Freizeit- und Erlebnisbad; Camping- und Caravanplätze Beherbergung für Kinder und Jugendliche
Karte 5 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf	grenznahe Räume gemäß LEP (Karte 3; Kap. III.2.1.3) (Z 1.9.3.1)

¹² Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

Karte 6 - Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	Hohlraumgebiete – entsprechend §2 SächsHohlrVO (Kap. 1.9.3) (umliegend)
Karte 7 - Landschaftsglied.	Erzgebirge (unteres Mittelerzgebirge)
Karte 8 - Kulturlandschafts-schutz	<u>Regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebungen (Kap.2.1.2, Z 2.1.2.3)</u> Hochfläche/Hochplateau (westlich bis nördlich angrenzend) Kuppe/Einzelberg/Kuppengebiet
Karte 9 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	<u>Boden:</u> Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsge-fähigung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3 und 2.1.5.4) <u>Grundwasser:</u> Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) <u>Hochwasser:</u> Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrück-haltevermögens (Z 2.2.2.7)
Karte 10 - Besondere Bodenfunktionen	<u>Böden besonderer Funktionalität (Kapitel 2.1.5)</u> - Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion
Karte 11 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	<u>Boden (Kap. 2.1.5):</u> Gebiete mit Anhaltspunkten o. Belegen für schädliche stoffliche Bodenver-änderungen (G 2.1.5.5) Großflächige Gebiete mit stark sauren Böden (G 2.1.5.6) <u>Grundwasser und oberirdisches Gewässer (Kap. 2.2.1):</u> Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)
Karte 12 - Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeutung	Keine Angaben
Karte 13 - Gebiete mit bes. Bedeutung Fledermäuse	Fledermausrelevante Strukturen – umgrenzend (relevante Räume)
Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A1)	
Karte A - Kernflächen des großräumig übergreif. Biotopverbunds	Keine Angaben
Karte B - Unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)	Keine Angaben
Karte C - Großflächig naturnahe Waldkomplexe	Keine Angaben
Karte D - Landschaftsbildeinheiten	Haupteinheit: Wald-Feld-Wechselndlandschaft, strukturreiches Offenland
Karte E - Regionale Schutzgebietskonzeption	Keine Angaben

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 3 – Raumstruktur: ¹³

- ➔ Z 1.3.1.1 **Grundzentraler Verbund** = Ehrenfriedersdorf - Thum - Geyer
- ➔ Z 1.3.3.2 *Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus*

Das Vorhaben ist ebenfalls mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Entwurfes des RP Region Chemnitz vereinbar.

Die Stadt Geyer wird im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge gemäß Z 2.4.3 i. V. m. Karte 3 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ als überregionaler Touris-mus- und Erholungsschwerpunkt sowie auch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz mit besondere Gemeindefunktion Tourismus eingestuft. Das Vorhaben entspricht diesen Zielen. ¹⁴

¹³ Auszug aus dem Textteil der Entwurf RP Region Chemnitz

¹⁴ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 12.04.2021 (GZ: C34-2417/413/7)

*Die Planung entspricht insbesondere der für die Stadt Geyer festgelegten besonderen Gemeindefunktion Fremdenverkehr im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen bzw. Tourismus.*¹⁵

Landesentwicklungsplan

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.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

4.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Geyer mit Stand vom 05.10.2020 dargestellt (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0).

Das amtl. Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

4.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / SCHUTZGÜTER

4.4.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

Geologie

*Aus geologischer Sicht bestehen zum o. g. Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.*¹⁶

Hinweise zu allgemein geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen:

*Aus regionalgeologischer Sicht gehört das Plangebiet nach Auswertung des Kartenmaterial und Datenbank der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte (GK 50 Erzgebirge-Vogtland, Maßstab 1:50.000, Blatt Stollberg Nr. L5342) zur Erzgebirgsnordrandzone. Das natürliche geologische Profil beginnt zuoberst mit einem Mutterboden, unter dem eiszeitlicher Hanglehm oder Hangschutt angetroffen werden. Unter dem Hanglehm/Hangschutt wird die Verwitterungszone des anstehenden Festgesteins erwartet. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Der Festgesteins-untergrund wird am Standort von metamorphem, schiefrigem Gestein in Form von (Zwei-) Glimmerschiefer aus der Zeit des Kambrium bis Ordovizium gebildet. Der Glimmerschiefer führt Erzgänge, die in der Historie Gegenstand bergmännischer Gewinnung waren.*¹⁷

¹⁵ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 18.03.2021

¹⁶ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

¹⁷ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

Hinweise zu Baugrunduntersuchungen:

Für Neubaumaßnahmen wird zu einer sicheren Planung standortkonkrete u. auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen n. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich u. bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung u. Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren u. zu Baugrundkennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen u. zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.¹⁸

Hinweise zu Neuregelung Geologiedatengesetz (GeoIDG):

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung wird darauf hingewiesen, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeoIDG) in Kraft u. das Lagerstätten-gesetz (LagerstG) außer Kraft traten. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeoIDG spätestens 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzu-zeigen (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das OnlinePortal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile u. Laboranalysen und spät. 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).¹⁹

Übergabe von Ergebnisberichten:

Wurden o. werden im Auftrag der Stadt o. anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z.B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortl. Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.²⁰

Geologische Daten:

Im Umfeld der Planungsfläche liegen im Sächsischen Geodatenarchiv zu Recherchezwecken einzelne geologische Bohrprofile vor. Diese können unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> (Link „Aufschlussesdatenbank“ -> „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Für eine Übergabe interessierender Bohrungsdaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de mit Angabe der auszuwählenden Bohrungsnummern notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.²¹

¹⁸ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

¹⁹ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

²⁰ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

²¹ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Thumer Höhenrücken mit braunerdeartigen Böden geprägt durch Schiefer mit Schuttdecken. Die vorhandene Bodenart ist Lehm.²²

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:²³

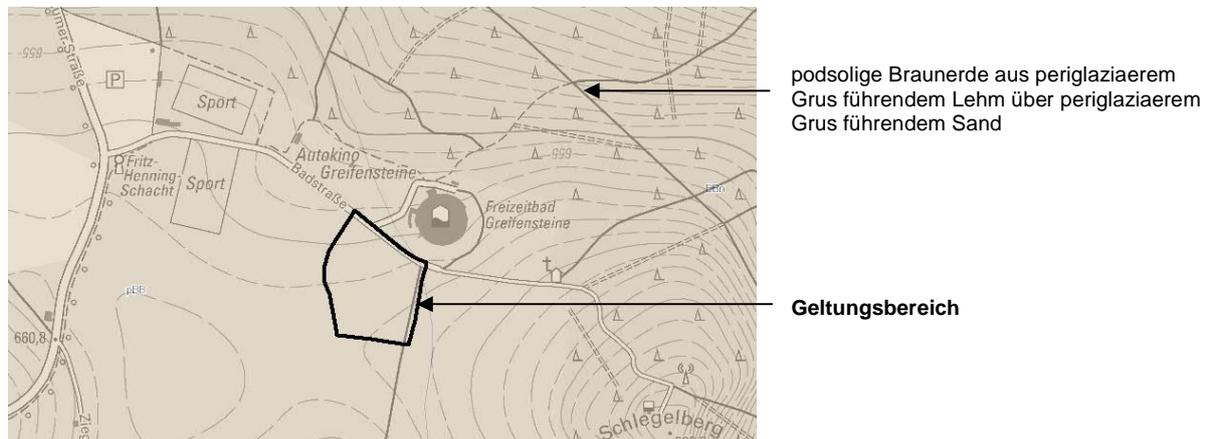


Abbildung 1: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000
(Quelle: www.umwelt.sachsen.de)

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:²⁴

Arsen:	160 - < 320 mg/kg	Kupfer:	55 - < 81mg/kg
Blei:	74 - < 165 mg/kg	Nickel:	11 - < 16 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,12 - < 0,2 mg/kg
Chrom:	16 - < 27 mg/kg	Zink:	200 - < 300 mg/kg; 300 - < 440 mg/kg

Der Geltungsbereich des BP befindet sich in einem Gebiet, in welchem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (insbes. Arsen) zu rechnen ist. Derzeit wird eine Rechtsverordn. zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes n. § 14 SächsKrWBodSchG i. V. m. § 12 Abs. 10 BBodSchV erarbeitet. Es ist hier zu gewährleisten, dass die bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsintensität verwertet werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Standortverhältnisse am Verwertungs- bzw. Einbauort muss ausgeschlossen werden. Dies kann unseres Erachtens nur in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Erzgebirge sichergestellt werden.

²² www.naturraeume.lfz-dresden.de

²³ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

²⁴ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Diesbezügliche Fragen im Hinblick auf die Planung können an die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz, Referat 43 gerichtet werden. ²⁵

Diesbezüglich erfolge ein Telefonat mit der Landesdirektion Sachsen Referat 43 am 03.06.2021. Darin wurde folgendes mitgeteilt:

- aktuell in begonnener Abstimmungsrunde mit Landkreis, Verbänden und Gemeinden
- Rechtssetzungsverfahren begonnen
- geplante ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsfassung der Rechtsverordnung im IV. Quartal 2021 vorgesehen
- Bekanntmachung der Rechtsverordnung im SächsGVBl vorgesehen im I. Quartal 2022 (nach jetzigem Stand)

Bodenschutz, Altlasten ²⁶

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. nach Punkt a) Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie nach Punkt c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen.

Im Plangebiet für den B-Plan sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) derzeit keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen registriert.

Aus bodenschutz- u. abfallrechtlicher Sicht sind für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Sondergebiet Westernstadt Geyer“ die nachfolgenden Anmerkungen bzw. Anforderungen zu beachten bzw. umzusetzen:

1. Auswirkungen der Planung auf den Menschen

- *Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen aufgrund von geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen durch Arsen- und Schwermetalle. Dies ist auch aus den vorliegenden Grundlagen zur Regionalplanung im Landesentwicklungsplan LEP 2013 sowie dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ersichtlich.*
- *Für das betreffende Gebiet mit großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen liegt dem Fachbereich Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz als fachliche Arbeits- und Bewertungsgrundlage ein Kartenwerk vor.
Das Kartenwerk beinhaltet auf der Grundlage einer flächenhaften Auswertung der in Bodenproben ermittelten Arsen-, Blei- und Cadmiumgehalte als großflächig geogen-bergbaubedingt relevante Schadstoffe im Untersuchungsgebiet eine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Gefährdung für den Menschen durch die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial (Wirkungspfad Boden - Mensch, Direktpfad).*

²⁵ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen (Bereich Abfallwirtschaft / Altlasten / Bodenschutz vom 12.04.2021 (GZ: C34-2417/413/7)

²⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

- Die Ergebnisse sind im Kartenwerk in Form von nutzungsbezogenen Bodenbelastungskarten (Maßnahmenkarten) dargestellt, auf deren Grundlage eine gebietsbezogene, bodenschutzrechtliche Bewertung des Gefahrenverdachts möglich ist. Bei der Bewertung des Gefahrenverdachts ist die potentielle Schadstoffverfügbarkeit hinsichtlich der oralen Aufnahme von Bodenpartikeln durch den Menschen (sogenannte Resorptionsverfügbarkeit) berücksichtigt. Für die Darstellung in den Maßnahmenkarten des Kartenwerkes und die darauf aufbauende gebietsbezogene Bewertung des Gefahrenverdachts erfolgte eine Abstufung anhand von vier Teilflächenklassen.
Für weiterführende Informationen zum Kartenwerk kann bei Bedarf eine Anfrage an das Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, gestellt werden (Ansprechpartnerin Frau Lickert, E-Mail: Christine.Lickert@kreis-erz.de)
 - Das Plangebiet des B-Planes liegt nach dem Kartenwerk innerhalb der **Teilflächenklasse „grün“ für die Nutzungskategorie Park- und Freizeitanlagen**. Dies bedeutet, dass für die geplante Nutzung als Freizeitanlage zu sozialen, sportlichen u. Erholungszwecken im Hinblick auf den **Wirkungspfad Boden – Mensch „kein Gefahrenverdacht“ besteht**.
 - Auf der Grundlage des Kartenwerkes ist zu erwarten, dass im Plangebiet im Oberboden der Maßnahmenwert von **50 mg/kg** für den **Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze auf Grünlandflächen** gemäß Anhang 2 Punkt 2.3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) **überschritten wird**. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) besteht bei einer Überschreitung von Maßnahmenwerten ein Handlungsbedarf für die Veranlassung von bodenschutzrechtlichen Maßnahmen
- **Aufnahme von bodenschutzrechtlichen Anforderungen** im B-Plan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“:
- Für die geplante Nutzung als Freizeitanlage sind im Hinblick auf die Gestaltung der Außenanlagen / Freiflächen im B-Plan keine bodenschutzrechtlichen Anforderungen zur Durchführung v. Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch erforderlich (Grundlage: gebietsbezogene Bewertung im Kartenwerk).
 - Bei einer Nutzung von Grünflächen als Weidefläche oder zur Futtermittelgewinnung (einschließlich Flächen im Bestand) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung einer Gesundheitsgefährdung für den Menschen über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze (- Nutztier) umzusetzen. Dies kann z. B. durch Herstellen der Mutterbodenschicht aus unbelastetem Bodenmaterial (= natürliches Bodenmaterial ohne mineralische Fremdbestandteile u. Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4. der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 50 mg/kg) erfolgen (vorzugsweise durch Bodenauftrag / Abdeckung, alternativ Bodenaustausch; Mindestmächtigkeit 30 cm).

→ *Bezugnehmend auf die vorgenannte Thematik wird auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes der unteren Bodenschutzbehörde weiterhin auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:*

- *Innerhalb des Gebietes mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen aufgrund v. großflächigen geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen ist beabsichtigt, ein Bodenplanungsgebiet auf der Grundlage von § 14 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) in Verbindung mit Regelungen nach § 12 Abs. 10 der BBodSchV auszuweisen. Der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich innerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das betreffende Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg“.*
- *Zuständige Behörde für die Festlegung von Bodenplanungsgebieten in Sachsen u. die Durchführung des Rechtsetzungsverfahrens für die Verordnung zum Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg“ ist die Landesdirektion Sachsen (LDS) als obere Bodenschutzbehörde. Der Stand des Verfahrens und die diesbezügliche Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sollten demzufolge mit der LDS abgestimmt werden.*

2. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Fläche

- *Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Fläche sind hinsichtlich der Flächenneuanspruchnahme die Forderungen im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten und dementsprechend in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.*
- *Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird gefordert, bei der Prüfung u. Aufstellung möglicher Kompensationsmaßn. die Entsiegelung von Flächen in Verbindung mit der Rekultivierung und Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen als bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen einzubeziehen.*
- *Für die Beschreibung der im Plangebiet auftretenden Böden und deren Funktionen sind außer der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 (digBK50) weiterhin folgende bodenkundliche Daten- bzw. Kartengrundlagen zu berücksichtigen: Auswertekarten Bodenschutz zu den natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Wasserspeichervermögen, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer für Schadstoffe)*

Zur Ermittlung und Prüfung von möglichen Ausgleichmaßnahmen in Form von Flächenentsiegelungen werden unter Punkt 6.2 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Detailangaben gemacht.

Auswertung Karten Bodenfunktionen

Für die Beschreibung der im Plangebiet auftretenden Böden und deren Funktionen sind folgende bodenkundliche Daten aus den Auswertungskarten Bodenschutz 1:50.000 zu den natürlichen Bodenfunktionen herauslesen:²⁷

Natürliche Bodenfruchtbarkeit	= Stufe IV (hoch)	[1]	(gelb = mittel)
Wasserspeichervermögen	= Stufe IV (hoch)	[2]	(gelb = mittel)
Filter und Puffer für Schadstoffe	= Stufe III (mittel)	[3]	(orange = gering)
Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor)	= Stufe II (gering)	[4]	(gelb = mittel)

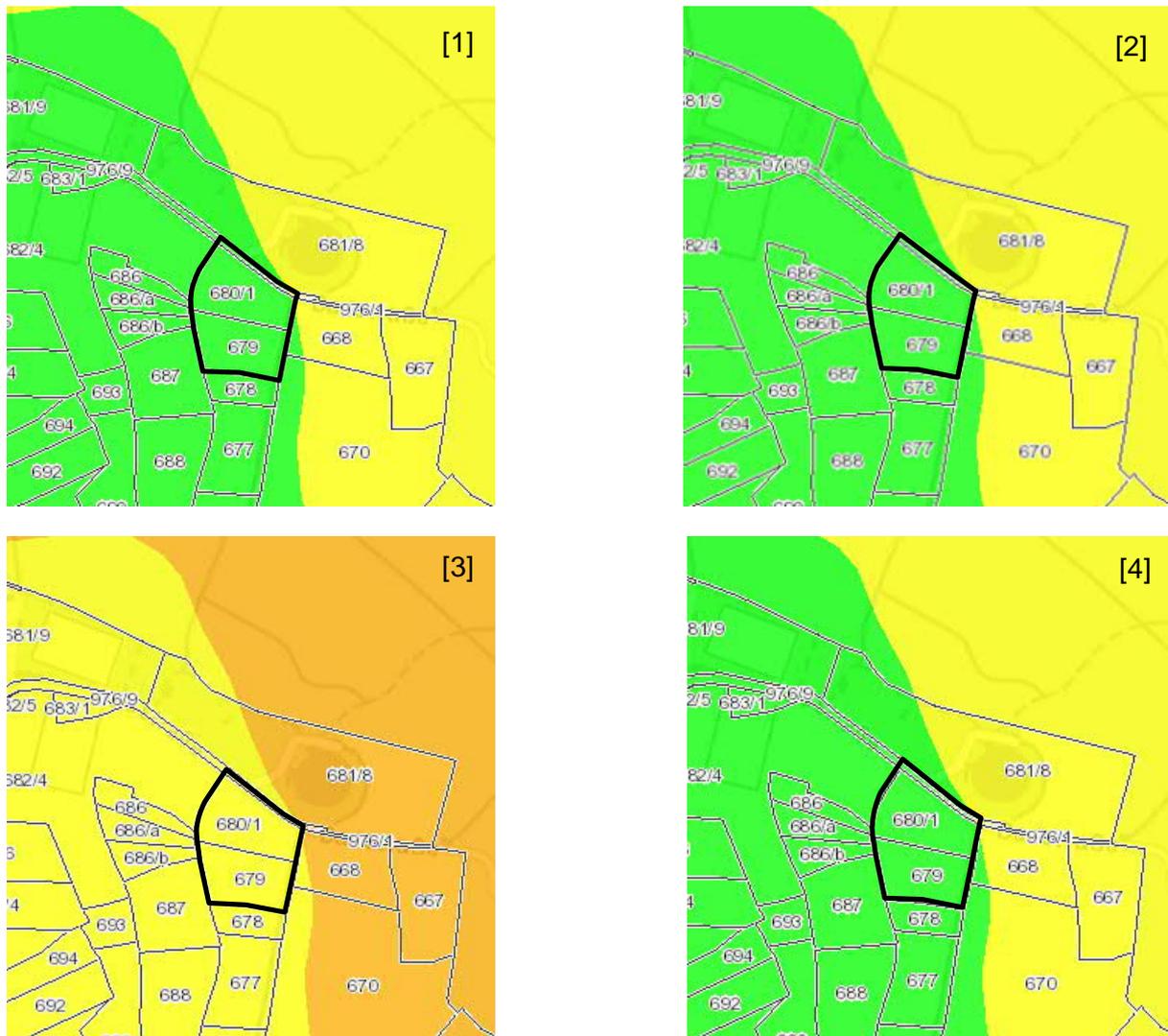


Abbildung 2: Auswertungskarten Bodenschutz
(Quelle: www.umwelt.sachsen.de)

Wie die einzelnen Darstellungen der Abbildung 2 verdeutlichen, befinden sich die ausgewerteten Bodenfunktionen immer im Randbereich zur nächst niedrigeren Bewertungsstufe, bis auf bei der Erodierbarkeit.

²⁷ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Für die Bewertung der Bodenteilfunktion Lebensraum wird u.a. das Kriterium natürliche Bodenfruchtbarkeit herangezogen. Unter "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Bodens in seiner Funktion für höhere Pflanzen verstanden. Hierbei bleibt unberücksichtigt inwieweit die Ertragsleistung von der Bewirtschaftung und Pflanzenart abhängt. Die Bewertung der "Natürlichen Bodenfruchtbarkeit" erfolgt durch die Beurteilung der nutzbaren Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes. Die Kenndaten hierfür sind: Bodenart des Feinbodens, Grobbodenanteile, Durchwurzelungstiefe, Horizont-Schichtfolge, kapillarer Aufstieg aus dem Grundwasser, Hauptflächennutzungsdaten, Reliefinformationen sowie Trockenrohdichte u. Humusgehalte des Bodens. ... Die 5 Bewertungsstufen der Karten-legende sagen über sehr geringe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden in der Fläche aus.

Für die Bewertung der Bodenteilfunktion "Bestandteil des Wasserkreislaufs" wird u.a. das Kriterium Wasserspeichervermögen des Bodens herangezogen. Bei der Ableitung d. Wasserspeichervermögens des Bodens erfolgt eine Einschätzung der nutzbaren Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes. Die Kenndaten hierfür sind analog der Kenndaten für die Natürliche Bodenfruchtbarkeit, mit Ausnahme des kapillaren Aufstiegs aus dem Grundwasser. Die 5 Bewertungsstufen der Kartenlegende kennzeichnen die Fähigkeit des Bodens Wasser in der Fläche zurück zu halten u. pflanzenverfügbar zu speichern. Die Einschätzung setzt Kenntnisse über Relief sowie nutzungsbedingte Bodenbeeinträchtigungen voraus.

Für die Bewertung der Bodenteilfunktion "Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen" wird u.a. das Kriterium "Filter und Puffer für Schadstoffe" herangezogen. Unter "Filter und Puffer für Schadstoffe" wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste o. suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Für die Bewertung der Gesamtwirkung von Filter und Puffervermögen eines Bodens wurden die sowohl im Labor und Gelände erhobenen (Steingehalt, Grundwasserstand) als auch die nach KA6 abgeleiteten Daten (Luft- u. Kationenaustauschkapazität) verwendet.²⁸

²⁸ <https://www.boden.sachsen.de/bodenfunktionen-17860.html>

Unter Bezug auf Ihre Mitteilung und Anfrage mit E-Mail vom 03.06.2021 zu dem im Betreff genannten Vorhaben möchten wir Ihnen hiermit folgende Ergänzung/ Fortschreibung zur Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz in der Gesamtstellungnahme des LRA Erzgebirgskreis vom 13. April 2021 übergeben:²⁹

→ **Ergänzende Feststellungen zur bodenschutzfachlichen Bewertung des Plangebietes:**

- Das Plangebiet des B-Planes „Sondergebiet Westernstadt Geyer“ liegt nach dem Kartenwerk innerhalb der **Teilflächenklasse „orange“** für die **Nutzungskategorie Kinderspielflächen**. Dies bedeutet im Falle der nach aktuellem Stand vorgesehenen Errichtung eines Spielplatzes auf dem Areal der Westernstadt, dass für diese Nutzungsart im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch aufgrund der zu erwartenden Arsengehalte im natürlichen Oberboden ein hinreichenden Gefahrenverdacht besteht. Die Nutzungsart Kinderspielflächen ist in Bezug auf einen möglichen Bodenkontakt als die sensibelste Nutzungsart einzustufen (zum Vergleich: Prüfwert Arsen im Anhang 2 BBodSchV für Kinderspielflächen 25 mg/kg, Park- u. Freizeitanlagen 125 mg/kg).
- Nach einer Recherche in den bei der unteren Bodenschutzbehörde vorhandenen Fachdaten liegen im Umfeld (Entfernung < 100 m) chemische Analysendaten aus Bodenuntersuchungen vor, die die gebietsbezogene Einstufung im Kartenwerk zur Gefährdungsabschätzung bestätigen. Wenn aus Sicht der Stadt Geyer als Planträger die Notwendigkeit der nachstehend geforderten Maßnahmen nochmals geprüft werden soll, ist eine standortbezogene Bodenuntersuchung nach den Vorgaben im Anhang 1 BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch durchzuführen. (durch fachlich qualifiziertes, akkreditiertes Laborunternehmen bzw. unter Mitwirkung eines fachlich geeigneten Ingenieurbüros).

→ **Aufnahme von ergänzenden bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“:**

- **Anforderungen für Spielanlagen:** Für im B-Plan ausgewiesene Nutzungen von Grünflächen als Spielanlage sind geeignete Maßnahmen zur Unterbrech. eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial auszuführen (Unterbrechung des Wirkungspfad Boden – Mensch).
- **Folgende grundsätzliche Maßnahmen sind hierfür als geeignet einzuschätzen:**
 - **Bereich Spielgeräte/ -anlagen:**
Herstellung der Bodenabdeckung in Verbindung mit dem erforderlichen Fallschutz (z. B. Fallschutzkies, Rindenmulch, Fallschutzmatten sowie Einbau eines Trennelementes als Grabschutz)

²⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl)) - Ergänzung / Fortschreibung mit E-Mail vom 10.06.2021

- **Rasen-/ Grünflächen:** *Spielplatz-/ Rasenflächen mit hoher Spielintensität/ häufigem Aufenthalt:*

*Herstellen der obersten Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial * durch Auftrag oder Bodenaustausch, Mindestmächtigkeit von 35 cm bzw. Einbau einer Sperrschicht als Grabschutz bei geringeren Bodenmächtigkeiten*

- **Rasen-/ Grünflächen: Sonstige Grünflächen (Randflächen, Böschungsbereiche):**
Herstellung einer geschlossenen, langlebigen Vegetationsdecke (z. B. Boden-decker, dichte Grasnarbe), keine offenen Bodenflächen (Rabatten)

** Anforderungen an das Bodenmaterial: natürl. Bodenmaterial (ohne mineralische Fremdbestandteile und Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4 der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 25 mg/kg; bei einer Verwendung von Bodenmaterial aus dem Raum Ehrenfriedersdorf / Geyer / Thum / Annaberg-Buchholz ist die Eignung mit dem LRA Erzgebirgskreis abzustimmen (E-Mail: abfall-boden@kreis-erz.de), mit der Anfrage sind die Angaben zum Herkunftsort und zur Schicht-/ Materialbeschreibung mitzuteilen*

- **Herstellung von Wegen** mit einer Kies-/ Schotterabdeckung (Mindestmächtigkeit 10 cm) bzw. Befestigung in Plattenbauweise oder Bodenversiegelung

→ **Begründung:**

- *Unter Verweis auf die o. g. Feststellungen Ausführungen besteht auf der Grundlage der Ergebnisse der gebietsbezogenen Gefährdungsabschätzung für den Raum Ehrenfriedersdorf / Geyer / Thum / Annaberg-Buchholz im Kartenwerk bei der Errichtung von Kinderspielflächen im Bereich des Plangebietes ein hinreichender Gefahrenverdacht. Hieraus ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich ein Handlungsbedarf zur Durchführung von Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch abzuleiten.*
- *Bei einer Ausführung der geforderten bodenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Errichtung der Kinderspielflächen kann eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch hinreichend ausgeschlossen werden.*

→ *Kartenwerk = Digitales Kartenwerk für Gebietsfestlegungen gemäß § 14 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetz und § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung im Erzgebirgskreis, ARCADIS Deutschland GmbH und Beak Consultants GmbH im Auftrag der Landesdirektion Sachsen, Stand Dezember 2020*

Abfall ³⁰

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbes. der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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).

Abfallrechtliche Hinweise: Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes, in dem großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallbelastungen auftreten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

Altablagerungen / Bergbau

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt das Gebiet nicht innerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.³¹

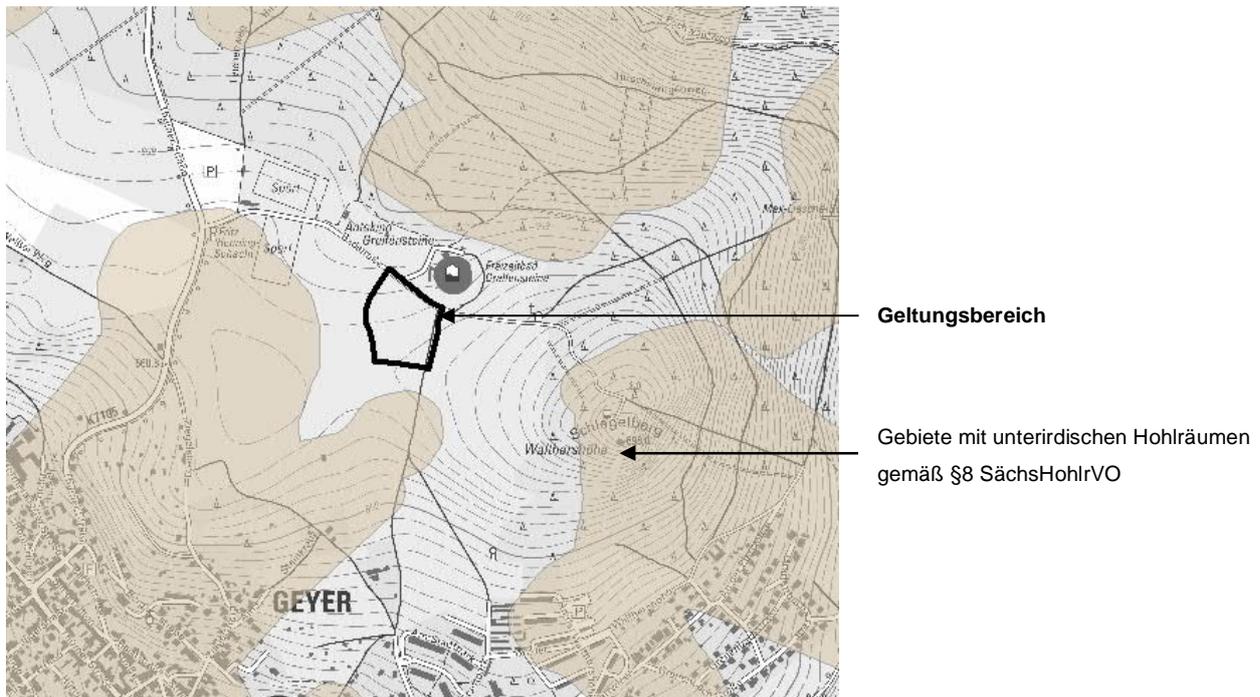


Abbildung 3: Auszug aus Hohlraumkarte

(Quelle: www.bergbau.sachsen.de)

³⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

³¹ <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

Bergbauberechtigungen und Betrieb:³²

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der nachfolgend genannten Erlaubnisfelder zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten:

- Erlaubnisfeld „Erzgebirge“ – Feldnummer 1680 – Rechtsinhaber: Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg
- Erlaubnisfeld „Geyer“ – Feldnummer 1693 – Rechtsinhaber: Saxony Minerals & Exploration – SME AG, Gewerbepark „Schwarze Kiefern“ in 09633 Halsbrücke
- Erlaubnisfeld „Geyerscher Wald II“ – Feldnummer 1695 – Rechtsinhaber: Helmholtz-Zentrum Dresden Rossendorf e.V., Bautzner Landstraße 400 in 01328 Dresden

Altbergbau, Hohlraumgebiete:³³

- Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.
- Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.
- Abhängig vom Ergebnis können unter Umständen weitere Erkundungs- u. kostenintensive Verwahrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.
- Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden u. Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Natürliche Radioaktivität³⁴

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

³² Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 22.03.2021 (AZ: 31-4146/4723/2-2021/9376)

³³ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 22.03.2021 (AZ: 31-4146/4723/2-2021/9376)

³⁴ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

Anforderungen zum Radonschutz:

- *Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 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 o. Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.*
- *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.*
- *Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.*
- *Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, 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 durchzuführen:*
 1. *Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder*
 2. *gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem u. Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder*
 3. *Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder*
 4. *Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder*
 5. *Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen*

Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz:

- *Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.*

- Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
- Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 -Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

- Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html> nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>).

- Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz
Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
Telefon: (0351) 2612-5414
Telefax: (0351) 2612-5399
E-Mail: jeanette.honolka@smul.sachsen.de
Internet: www.lfulg.sachsen.de

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- u. 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 und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371)46124-221 - Telefax: (0371)46124-299,

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon o. E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine

4.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- u. SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Vom geplanten Vorhaben sind direkt keine dem Naturschutzrecht unterliegenden Schutzgebiete oder kartierten gesetzlich geschützten Biotop betroffen. ³⁵

Die Flächen werden bisher als Wiesenflächen (Herstellung von Futtermittel aus Gras) genutzt.

In einer Entfernung von 90 bis 200 m befindet sich Wald nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWG). Es finden keine Eingriffe und Beeinträchtigungen statt. Der Abstand zum Wald ist größer als 30 m.

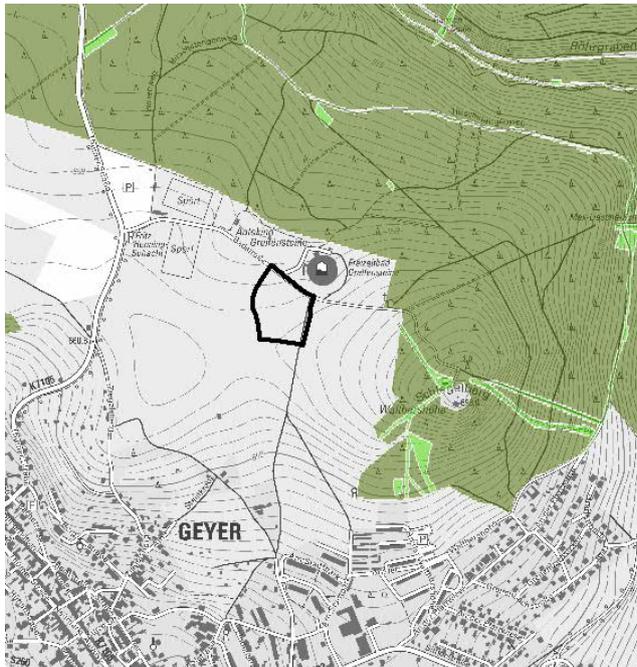


Abbildung 4: Darstellung Geltungsbereich und Wald nach SächsWG

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Topographische Karte (DTK 10) Stand 2020 und Wald nach SächsWaldG)

Durch den Bebauungsplan werden keine forstrechtlichen Belange berührt, da kein Wald gemäß § 2 Sächsisches Waldgesetz betroffen ist. ³⁶

³⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

³⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Forst vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

In einer Entfernung von 90 bis 200 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) c18 „Greifensteingebiet“. Es finden keine Eingriffe und Beeinträchtigungen statt.

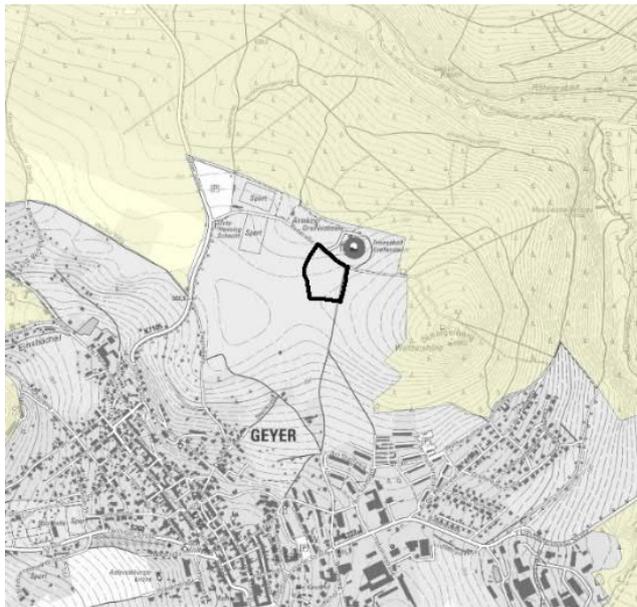


Abbildung 5: Darstellung Geltungsbereich und LSG c18

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Topographische Karte (DTK 10) Stand 2020 und Schutzgebiete in Sachsen)

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5343-4, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet.³⁷ Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2005-2021 abgerufen. Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da es zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erforderlich angesehen wird.

Tabelle 3: Auszug aus der Artdatenbank
(Online iDA im MTBQ 5343 SO (Stand: 02.02.2021))

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Säugetiere (im Zeitraum von 2005 bis 2021)			
Abendsegler	Nyctalus noctula	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Braunbrustigel	Erinaceus europaeus	-	besonders geschützt
Braunes Langohr	Plecotus auritus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Eichhörnchen	Sciurus vulgaris	-	besonders geschützt
Fischotter	Lutra lutra	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Großes Mausohr	Myotis myotis	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Zweifarbflodermas	Vespertilio murinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Vögel (im Zeitraum von 2005 bis 2021)			
Amsel	Turdus merula	-	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	-	besonders geschützt
Baumfalke (F)	Falco subbuteo	-	streng geschützt

³⁷ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Baumpieper	Anthus trivialis	-	besonders geschützt
Bekassine	Gallinago gallinago	-	streng geschützt
Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	-	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannabina	-	besonders geschützt
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	-	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	besonders geschützt
Buntspecht (S)	Dendrocopos 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
Graureiher	Ardea cinerea	-	besonders geschützt
Grauschnäpper	Muscicapa striata	-	besonders geschützt
Grünfink	Carduelis chloris	-	besonders 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
Kiebitz	Vanellus vanellus	-	besonders geschützt
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	-	besonders geschützt
Kleiber	Sitta europaea	-	besonders geschützt
Kleinspecht (S)	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

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Misteldrossel	Turdus viscivorus	-	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	besonders geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	VRL-I	streng geschützt
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
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	Parus 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 decaocto	-	besonders geschützt
Turmfalke (F)	Falco tinnunculus	-	streng geschützt
Turteltaube	Streptopelia turtur	-	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
Waldohreule (E)	Asio otus	-	streng geschützt
Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	besonders geschützt
Weidenmeise	Parus montanus	-	besonders 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

G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel

S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel

VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

Säugetiere

Unter den Säugetieren sind **7 Fledermausarten** gelistet, hierbei handelt es sich um den Abendsegler (*Nyctalus noctula*), das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*), die Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*), die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) u. die Zweifarbflodermas (*Vespertilio murinus*).

Es liegen gegenwärtig keine Hinweise für einen Reproduktionsnachweis im Untersuchungsbereich vor. Die Lebensfunktionen u. Jagdstrategien könnten durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Das an die bestehenden Strukturen angrenzende Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung. Es sind Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden Freizeitangeboten inklusive Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Badstraße bis zur Thumer Straße (K 7105) ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt. Es ist somit von keinen potenziell neuen anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

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.

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. Die Größe der Reviere wird vor allem durch die Strukturierung des Gebietes und ein ausreichendes, ganzjähriges Nahrungsangebot beeinflusst und kann von wenigen 100 ha bis zu mehreren 1.000 ha reichen. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.*³⁸

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

³⁸ <https://www.artensteckbrief.de/>

Vögel

Von den ermittelten 90 Vogelarten zählen 17 zu streng geschützten Arten und / oder 7 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

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 der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

Die Lebensansprüche der Bekassine sind stark an Feuchtgebiete und Moore gebunden. Der Eisvogel jagt und brütet hauptsächlich in Gewässernähe. Der Flussregenpfeifer ist Bodenbrüter, jedoch meist in Gewässernähe. Der Neuntöter jagt und brütet hauptsächlich in Gehölznähe. Für den Schwarzstorch sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald befindet. Die Turteltaube brütet in Gehölznähe und sucht im Offenland in Bodennähe nach Nahrung.

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen geprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

Das Braunkehlchen, die Feldlerche, der Goldammer, der Kiebitz, das Rotkehlchen, die Wachtel, der Wiesenpieper und der Zaunkönig stellen aufgrund der Habitat- u. Lebensraumansprüche (Bodenbrüter) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet dar. Nach Aussage eines Ornithologen ist das Braunkehlchen und der Wiesenpieper spätestens seit 2010 aus Höhenlagen kleiner 600 m. ü. DHHN2016 als Brutvogel verschwunden. Somit können diese beiden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.

Eine Störung von **Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel** und **Zaunkönig** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Goldammer:	April – August	Rotkehlchen:	April – August
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli

Die Arten bevorzugen offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit

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- und 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 Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
 - ausreichend 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.
- Vögel:
 - Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögel bevorzugen einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz.
 - unmittelbar vor Baubeginn ist die Fläche auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen -> eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten (Feldlerche Goldammer, Kiebitz, Rot-kehlchen, Wachtel und Zaunkönig) -> Brutzeit zwischen März – August

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

In der eingereichten Unterlage wird aufgeführt, dass durch das geplante Vorhaben die Gruppe der Fledermäuse und Vögel betroffen sein kann. Bei den Fledermäusen werden durch das geplante Vorhaben Nahrungsflächen (Jagdgebiet) entzogen. Die Unterlage führt auf, dass für nahrungssuchende Fledermausarten ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Dieser Aussage kann sich die uNB anschließen.³⁹

Bei den Vögeln werden bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche, Goldammer, Wachtel, Kiebitz, Zaunkönig und Rotkehlchen als möglicherweise betroffene Arten aufgeführt. Der Aussage, dass ein Vorkommen von Braunkehlchen und Wiesenpieper ausgeschlossen ist, kann sich die uNB anschließen. Der uNB sind keine aktuellen Vorkommen dieser beiden Arten auf dem Gebiet der Stadt Geyer bekannt. Die verbleibenden bodenbrütenden Vogelarten könnten durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden. Seitens der Unterlage wird aufgeführt, dass vor Baubeginn die Flächen auf Nester von bodenbrütenden Vogelarten zu untersuchen sind. Wer diese Untersuchung vornimmt, wird aber nicht aufgeführt. Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind entweder die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten zu verschieben o. es ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten bodenbrütender Vogelarten untersucht, diese Untersuchung dokumentiert u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderl. Artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB festlegt. Die Festlegung einer ökologischen Baubegleitung ist in den B-Planes aufzunehmen.⁴⁰

4.4.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Besonders erosionsgefährdete Abflussbahnen u. Steillagen sind nicht betroffen. Aus Sicht d. Siedlungswasserwirtschaft bestehen für die Planung keine standortbezogenen Bedenken.⁴¹

Gegen das geplante Vorhaben bestehen wasserbaulich keine Einwände. Wasserbauliche Belange sind nicht berührt.⁴²

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Sollen Anlagen errichtet werden, die der Verordn. über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) unterliegen (z. B. Fest-

³⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁴⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁴¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁴² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Wasserbau vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

mistlagerstätte), so sind diese entsprech. zu planen u. zu errichten (siehe insbes. Anlage 7 AwSV). Aus Stallanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe ins Gewässer gelangen. Das heißt u. a., der Stallboden muss medienbeständig und medienundurchlässig sein. ⁴³

Aus hydrogeologischer Sicht ist im Plangebiet oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss an den Hangschutt und rollige Bereiche der Verwitterungszone gebunden. 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 o. nach niederschlagsreichen Perioden zu erwarten. In Trockenzeiten kommen auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vor.

Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar, in welchem Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Klüften, Spalten oder Störungen zirkuliert.

Die Festgesteinsgrundwasserführung erfolgt überwiegend diskret in den entsprechenden Hauptrichtungen der Trennflächenstrukturen. Infolge bergbaulicher Hohlräume in der Umgebung können die hydrogeologischen Verhältnisse im Festgestein sekundär beeinflusst worden sein. ⁴⁴

Der AZV „Wilischthal“ betreibt in der Nähe des Plangebietes keine Kanalanlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser, eine Entsorgung über öffentliche Anlagen kann daher nicht erfolgen. Die schadlose Ableitung, Versickerung o. Weiternutzung des anfallenden Niederschlagswassers liegt in der Verantwortung d. Bauherrn u. bedarf unter Umständen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Erzgebirgskreis. ⁴⁵

Bei der Versickerung von Oberflächen-/ Niederschlagswasser über die Bodenzone, z. B. über wasserdurchlässige Beläge oder teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen o. Bodenerosion auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden. ⁴⁶

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird durch den Bauherrn in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Erzgebirgskreis u. Abwasserzweckverband „Wilischthal“) der erforderliche Umfang der Unterlagen zur Ableitung, Versickerung oder Weiternutzung des anfallenden Niederschlagswassers geklärt.

Im Zuge eines hydrogeologischen Gutachtens ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln, zu bewerten sowie entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen.

⁴³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft (Abwasserbeseitigung) v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁴⁴ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

⁴⁵ Stellungnahme Abwasserzweckverband (AZV) „Wilischthal“ vom 22.04.2021 (Zeichen: Bau)

⁴⁶ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

4.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Dieser Teil der Stadt Geyer zählt zum Klimatyp (*dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe von 1961 bis 1990*): *mittlere feuchte Berglagen*“.

*Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 5,8 – 6,5 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt 750 – 950 mm/a.*⁴⁷

4.4.5 Schutzgut Mensch

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich entlang der Badstraße bis zur Thumer Straße (K 7105) eine zusammenhängende Fläche mit diversen Freizeitangeboten inklusive Parkplätzen. Diese Angebote setzen sich zusammen aus dem Freizeitbad Greifensteine, dem Autokino für ca. 300 Autos, einem Sportplatz sowie einem öffentlichen Parkplatz für ca. 460 Autos. Die Flächen sind somit bereits anthropogen vorgeprägt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Die Bebauungsplanfläche für Freizeitnutzung befindet sich ausreichend weit (> 350 m) von der nächsten Wohnbebauung in der Ortslage Geyer entfernt, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die künftige Nutzung an relevanten Immissionsorten zu erwarten sind.

*Hinweis: Die Gliederung innerhalb des Plangebietes sollte so erfolgen, dass Gebäude für Übernachtungen möglichst weit von den Außenbecken des benachbarten Freizeitbades entfernt liegen (also im Süden), um so die Besuchergeräusche des Bades zu mindern.*⁴⁸

4.4.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft

Die Flächen werden bisher als Wiesenflächen (Herstellung von Futtermittel aus Gras) genutzt.

Die Fläche steigt von Nordnordwesten nach Südosten an. Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zwischen 657,50 und 666,50 m ü. DHHN2016.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und die Festsetzung zur Grundflächenzahl. Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach Süden abnehmend, was durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (SO 1 und SO2) festgesetzt wird.

Es ist geplant die Gesamtanlage von einem begrünten Erdwall zu umgrenzen, Straßenseite ausgenommen. Dieser wird eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 4,0 m aufweisen.

⁴⁷ www.naturraeume.lfz-dresden.de

⁴⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

Der geplante Bebauungsplan soll auf derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ausgewiesen werden. Die Planung verursacht Eingriffe in die Betriebs- u. Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. In der Region sind 14 dem Fachbereich Landwirtschaft bekannte Landwirtschaftsbetriebe ansässig. Die Agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften Flächenentzug, durch die dauerhafte Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten, die eventuelle dauerhafte o. vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges u. des Bodenwasserhaushaltes gegeben. Die Flurstücke Nr. 680 und 679 der Gemarkung Geyer sind verpachtet.⁴⁹

Im Telefonat mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Landwirtschaft vom 03.06.2021 wurde festgestellt, dass für das Flurstück 679 der Gemarkung Geyer kein Pachtvertrag für landwirtschaftliche (Nach-) Nutzung besteht. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger wurde in 10/2020 ein Pachtvertrag für die Errichtung und Nutzung / Betreibung der Flächen als Westernstadt abgeschlossen.

Das Flurstück 680/1 der Gemarkung Geyer ist seit kurzem im Besitz der Stadt Geyer. Es besteht ein gültiger Pachtvertrag. Ziel ist die Beendigung des Pachtverhältnisses bis 31.12.2021.

Zur Ermittlung und Prüfung von möglichen Ausgleichmaßnahmen in Form von Flächenentsiegelungen werden unter Punkt 6.2 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Detailangaben gemacht.

Denkmalschutz / Archäologie

Zum Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.⁵⁰

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.⁵¹

⁴⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Landwirtschaft vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁵⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁵¹ Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 25.03.2021 (AZ: 2-7051/67/166-2021/8035)

4.5 TECHNISCHE GRUNDLAGEN

4.5.1 Verkehrliche Situation

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

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes erfolgt über die bestehende Thumer Straße und weiterführende Badstraße.

Öffentlicher Verkehrsraum wird allenfalls i. V. m. Parkplatzsuchverkehr tangiert. Diesbezüglich sind die vorhandenen Parkflächen, im Bereich Freizeitbad und Sportplatz, auf ausreichende Kapazitäten hin zu prüfen u. ggf. zu erhöhen. Ein Abstellen von Fahrzeugen, nach Auslastung der zur Verfügung stehenden Parkflächen, auf der K 7105 ist zwingend zu verhindern.

Gehwege aus der Ortslage Geyer sowie dem Greifenbachstauweiher zur Verbesserung der Erreichbarkeit sind in diesem Bereich vorhanden. Die Einmündung Badstraße / K 7105 ist ausreichend dimensioniert und zur Aufnahme der dann erhöhten Verkehrsströme geeignet.

*Mit der zuständigen Verkehrsbehörde ist vor Beginn dieser Baumaßnahme Verbindung aufzunehmen, um die notwendige Anordnung der Beschilderung einer Baustellenausfahrt anordnen zu lassen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen und der Nutzung der Baustellenausfahrt ist insbesondere § 32 Abs. 1 StVO zu beachten.*⁵²

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hat über neu zu verlegende Medien der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen. Dies ist vom Bauherrn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Folgende ver- und entsorgungsrelevante Annahmen für das Sondergebiet liegen vor:

- 20x WC in Gebäuden bzw. öffentliche Toiletten
- 6x Anzahl Duschen

Elektroenergie und Telekommunikation

Die Erschließung wird gesichert.

Vom Erschließungsträger ist geplant die Erschließung des Gebietes durch Neuverlegung von Kabeln mit Anschluss an die in der Badstraße liegenden Leitungen sicherzustellen.

Im unmittelbaren Bereich zur Badstraße befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen der Mitnetz Strom. Die Leitungen liegen nördlich bzw. südlich der Badstraße und etwa in der Mitte des Geltungsbereiches (an der Badstraße) wird diese gekreuzt.⁵³

In der Badstraße befinden sich erdverlegte Leitungen der Telekom.⁵⁴

⁵² Stellungnahme Polizeidirektion Chemnitz vom 16.04.2021 (AZ: PDC-R2-0522/51/18)

⁵³ Stellungnahme Mitnetz Strom vom 07.04.2021 (Zeichen: VS-O-S-G ke-ro PVV 4774/2021, V86340)

Gasversorgung

Die Erschließung kann gesichert werden.

*Sollten zukünftige Anschlüsse an das Erdgasnetz geplant werden, besteht die Möglichkeit der Erschließung an die Gasversorgung in den angrenzenden Verkehrsflächen sowie östlich an den Flurstücksgrenzen der Grundstücke.*⁵⁵

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Die Erschließung wird gesichert. Vom Erschließungsträger ist geplant die Erschließung des Gebietes durch Neuverlegung von Leitungen mit Anschluss an die in der Badstraße liegende Leitung sicherzustellen.

*Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorzunehmen.*⁵⁶

*Das Schmutzwasser für das angrenzende Gebiet des Freizeitbades 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 Ableitung des Schmutzwassers kann demzufolge auch nur mittels Pumpwerk u. Druckentwässerung zur Leitung in der Badstraße erfolgen, die Erschließungsanlagen im Plangebiet könnten abhängig von der höhenmäßigen Einordnung unter Umständen im Freispiegel erfolgen. Die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche SW-Kanalisation ist möglich.*⁵⁷
*Eventuell anfallendes fetthaltiges Abwasser aus Küchenbereichen der Gastronomie ist vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation mittels Fettabscheider nach DIN EN 1825-1 sowie DIN 4040-100 vorzubehandeln. Der Inhalt des Fettabscheiders ist regelmäßig, entsprechend der DIN-Vorschriften zu reinigen und zu warten. Der Inhalt der Fettabscheider ist durch ein autorisiertes Fachunternehmen zu entsorgen. Entsorgungsnachweise sind aufzubewahren und auf Verlangen vorzuweisen.*⁵⁸

*Die Niederschlagsentwässerung der Flächen des Freizeitbades erfolgt über ein privates Entwässerungssystem. Der AZV „Wilischthal“ betreibt in der Nähe des Plangebietes keine Kanalanlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser, eine Entsorgung über öffentliche Anlagen kann daher nicht erfolgen. Die schadlose Ableitung, Versickerung o. Weiternutzung des anfallenden Niederschlagswassers liegt in der Verantwortung d. Bauherrn u. bedarf unter Umständen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Erzgebirgskreis.*⁵⁹

⁵⁴ Stellungnahme Deutsche Telekom vom 12.05.2021 (AZ31062)

⁵⁵ Stellungnahme inetz vom 24.03.2021 (Zeichen: NPQ/as – 0558/2021)

⁵⁶ Stellungnahme Abwasserzweckverband (AZV) „Wilischthal“ vom 22.04.2021 (Zeichen: Bau)

⁵⁷ Stellungnahme Abwasserzweckverband (AZV) „Wilischthal“ vom 22.04.2021 (Zeichen: Bau)

⁵⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft (Abwasserbeseitigung) v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁵⁹ Stellungnahme Abwasserzweckverband (AZV) „Wilischthal“ vom 22.04.2021 (Zeichen: Bau)

*Bei Vorgabe einer Drosselmenge zur einzuleitenden Regenwassermenge wäre am Vorhaben-standort eventuell eine Regenwasserrückhaltung zu planen, deren Bau und Betrieb gemäß § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz wasserrechtlich relevant wäre.*⁶⁰

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird durch den Bauherrn in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Erzgebirgskreis u. Abwasserzweckverband „Wilischthal“) der erforderliche Umfang der Unterlagen zur Ableitung, Versickerung oder Weiternutzung des anfallenden Niederschlagswassers geklärt.

Im Zuge eines hydrogeologischen Gutachtens ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln, zu bewerten sowie entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Erschließung wird gesichert.

Vom Erschließungsträger ist geplant die Erschließung des Gebietes durch Neuverlegung von Leitungen mit Anschluss an die in der Badstraße liegende Leitung sicherzustellen.

Das Bebauungsplangebiet kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Hauptversorgungsleitung 150 PVC) versorgt werden. Der Mindestversorgungsdruck liegt bei ca. 3,2 bar. Die Hauptleitung und ein Steuerkabel liegen im Flurstück 680/1 und sind per Grunddienstbarkeit gesichert. Der Schutzstreifen ist 4 m breit. Im Schutzstreifen gelten diese Einschränkungen:

- *keine Errichtung betriebsfremder Bauwerke*
- *Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen 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*

*Die Bebauungsgrenze sollte an die Grenze des Schutzstreifens verschoben werden.*⁶¹

⁶⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft (Abwasserbeseitigung) v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁶¹ Stellungnahme Erzgebirge Trinkwasser GmbH „ETW“ vom 18.03.2021 (Zeichen: P/BT-gu)

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. In Anlehnung an die DVGW W405 kann das Gebiet als Mischgebiet oder als Gewerbegebiet vergleichend bewertet werden. Der Löschwasserbedarf basiert auf folgenden Angaben:

- große Gefahr der Brandausbreitung
- Umfassung nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend
- weiche Bedachung, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert)
- stark behinderte Zugänglichkeit, Häufigkeit von Feuerbrücken
- ≤ 3 Vollgeschosse; $0,3 \leq \text{GFZ} \leq 0,7$

Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 96,0 m³/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 26,66 l/s entspricht.

In Abstimmung mit der Stadt Geyer, dem zuständigen Brandschutzbeauftragten und dem Vorhabenträger wurden folgende Sachverhalte besprochen:

- Nutzung Unterflurhydrant auf Leitung DN 150 in einer Entfernung von 350 m zum Objekt
- Gewährleistung von 180 m³ über 2 Stunden aus dem Unterflurhydranten
- Errichtung eines Löschwasserteiches im Sondergebiet geplant (in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches); Fassungsvermögen steht aktuell noch nicht fest, wird aber mindestens der noch fehlende Restmenge entsprechen

In Summe ist die Löschwasserversorgung als gesichert zu bewerten.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen.

Es ist im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes und der Bauausführung die geforderten Mindestabstände der einzelnen Versorgungsleitungen untereinander mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und einzuhalten.

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 Freizeitgestaltung und Beherbergung.

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

Zulässig sind:

- Ferienhäuser / Wohnunterkünfte sowie Zeltlager, die einem wechselnden Personenkreis der Übernachtung dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Spielanlagen
- Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Dienstleistungsbetriebe (z.B. Museum, Souvenirverkauf, Bekleidung)
- Anlagen für die Tierhaltung, Offenstallung, Koppeln und dergleichen
- Sanitäreanlagen

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das Dauerwohnen nur ausnahmsweise für 3 Wohnungen für Verwalter und Aufsichtspersonen während der Dauer der Nutzung des Sondergebietes als Westernstadt zulässig.

Begründung:

Es werden den Sondergebietsteilen SO 1 und SO 2 keine bestimmten Nutzungen zugewiesen, da es sich um ein Gesamtkonzept handelt und die Nutzungen größtenteils in beiden zulässig sind. Die notwendige Bestimmtheit sowie Planklarheit drücken sich grundlegend in der Höhe der baulichen Anlagen aus. Somit befindet sich der Großteil der gebietstypischen höheren Gebäude (z. B. Saloon, Verwaltungsgebäude, Kirche, Tierhaltung / Stallungen, „Stadtgebäude“) im SO 1. Im SO 2 konzentrieren sich die gebietstypischen niedrigen Gebäude (z. B. Großteil Ferienhäuser / Wohnunterkünfte, Zeltlager, Dienstleistungen).

Zur Überwachung der Anlage sowie aller zur Tierhaltung erforderlichen Arbeitsgänge werden ausnahmsweise während der Dauer der Nutzung des Sondergebietes als Westernstadt 3 Wohnungen für Verwalter und Aufsichtspersonal untergebracht.

Folgende Flächenanteile können den zukünftigen Hauptnutzungen zugeordnet werden:

- Gesamtgröße Westernstadt / Stadtgebiet 7.700 m² (aktueller Stand)
- Schank- und Speisewirtschaften 30 %
- Anlagen für Dienstleistungsbetriebe 45 % (25% davon Museum)
- Ferienhäuser / Wohnunterkünfte mit Zeltlager 20 %
- Anlagen für die Tierhaltung, Offenstallung 5 %

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16- 20 BauNVO)

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,6 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im SO 1 auf 2 Vollgeschosse und im SO 2 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Es wird eine maximale Traufhöhe im SO 1 von 8 m und im SO 2 von 3,50 m bezogen auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände festgesetzt.

Begründung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist zudem die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und die Festsetzung der Grundflächenzahl. Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach Süden abnehmend, was durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (SO 1 und SO2) festgesetzt wird. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB; §§ 22- 23 BauNVO)

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

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 3 m zur Straße und zu den Flächen für Aufschüttung einen Abstand von 0 m auf.

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Alle Straßenverkehrsflächen sind in Asphalt auszuführen.

Begründung:

Es handelt sich um keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen, die Badstraße ist bereits im Bestand erhalten.

5.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Es werden Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt.

Die Aufschüttung stellt einen begrüneten Erdwall in einer Höhe von 2,0 m und einer Breite von 4,0 m dar.

Begründung:

Es ist geplant die Gesamtanlage von einem begrüneten Erdwall zu umgrenzen, Straßenseite ausgenommen. Dieser wird eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 4,0 m aufweisen.

5.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Trinkwasserversorgung (LR1) belegt. Es handelt sich um eine Hauptversorgungsleitung DN 150 PVC im Bestand mit einem Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4,0 m (2,0 m beidseitig zur Leitungstrasse).

5.7 GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

Die Stellflächen und die Flächen zw. den baulichen Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Es werden private Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 213/3 der Gemark. Geyer wird eine Entsiegelungsmaßnahme (A1) durchgeführt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden in Summe 50 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) und 950 m Hecke gepflanzt (K1). Die Hecke weist eine mittlere Breite von 2,5 m auf.

Auf dem Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer erfolgt eine Nadelaufforstung auf einer Fläche von 2.220 m² (K2).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

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

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: **Artenliste A - Bäume und Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: **Artenliste B - Obstbäume**

Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Es ist geplant die Gesamtanlage von einem begrünten Erdwall zu umgrenzen, Straßenseite ausgenommen. Dieser wird eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 4,0 m aufweisen. Die Begrünung erfolgt in Form v. Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen / Heckenstrukturen.

6 FLÄCHENBILANZ

6.1 INGRIFFSRELEVANTE 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 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6
 - Stellflächen und die Flächen zwischen den baulichen Anlagen werden wasserdurchlässig ausgebildet
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
 - Festsetzung zulässige 2 Vollgeschosse im SO 1 und 1 Vollgeschoss im SO 2

- Festsetzung einer maximale Traufhöhe im SO 1 von 8 m und im SO 2 von 3,50 m von 8 m bezogen auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände
- Festsetzung von Flächen für die Aufschüttung (Errichtung Wall; Höhe von 2,0 m und Breite von 4,0 m
- Entsiegelungsmaßnahme (A1) Flurstück 213/3
- Pflanzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes von in Summe 50 Bäumen (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) und 950 m Hecke (K1)
- Festsetzung von privaten Flächen für Anpflanzung von Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen
- Nadelaufforstung auf dem Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer mit Fichten auf einer Fläche von 2.220 m² (K2)

6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die betroffenen Flurstücke sind dem Außenbereich der Stadt Geyer zuzuordnen, demnach liegt hier ein Eingriff in Natur u. Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vor.

Geplant ist die Ausweisung eines B-Plangebietes für die Errichtung von verschiedenen Gebäuden ... Damit kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung von bisher unbebauten Flächen, in das Schutzgut Flora, in Form der dauerhaften Entfernung der vorhandenen Vegetation und in das Schutzgut Fauna, in Form des Entzugs von Nahrungsflächen besonders und strenggeschützter Arten.⁶²

Verursacher von Eingriffen sind gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur u. Landschaft zu unterlassen und, sofern unvermeidbare Beeinträchtigungen vorliegen, diese dem § 15 Abs. 2 BNatSchG folgend durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege entweder auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) o. zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Für die Neuversiegelung von Grundflächen wie im vorliegenden Fall sind vorzugsweise andere Grundflächen durch Abriss nicht mehr benötigter Immobilien dauerhaft zu entsiegeln. Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Eingriffs in einem nach Art u. Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang u. zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie über die vorgesehenen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.⁶³

⁶² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁶³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

Ermittlung und Prüfung von Ausgleichmaßnahmen - Flächenentsiegelungen

Gemäß der Eingriffsregelung § 15 Abs. 2 BNatSchG ist vor der Festlegung von Ersatzmaßnahmen zur Kompensation zu prüfen, ob Ausgleichmaßnahmen zur Verfügung stehen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, ob Maßnahmen der Flächenentsiegelung möglich sind.

Gemäß dem Entsiegelungserlass des Freistaates Sachsen vom 30.07.2009 sollen bei Eingriffen mit Flächenversiegelungen vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensation herangezogen werden.⁶⁴

Flurstück 213/3 Gemarkung Geyer – Ausgleichsmaßnahme (A1)

Mögliche Entsiegelungsmaßnahmen würden aber auf dem Stadtgebiet Geyer zur Verfügung stehen. Als Beispiel ist hier das Flurstück 213/3 der Gemarkung Geyer anzuführen. Auf diesem befindet sich ein marodes Gebäude, welches zurückgebaut werden könnte u. die freiwerdende Fläche könnte als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Nach dem Kenntnisstand der uNB befindet sich das besagte Flurstück im Eigentum der Stadt Geyer, somit besteht seitens der Stadt Geyer ein Flächenzugriff.⁶⁵

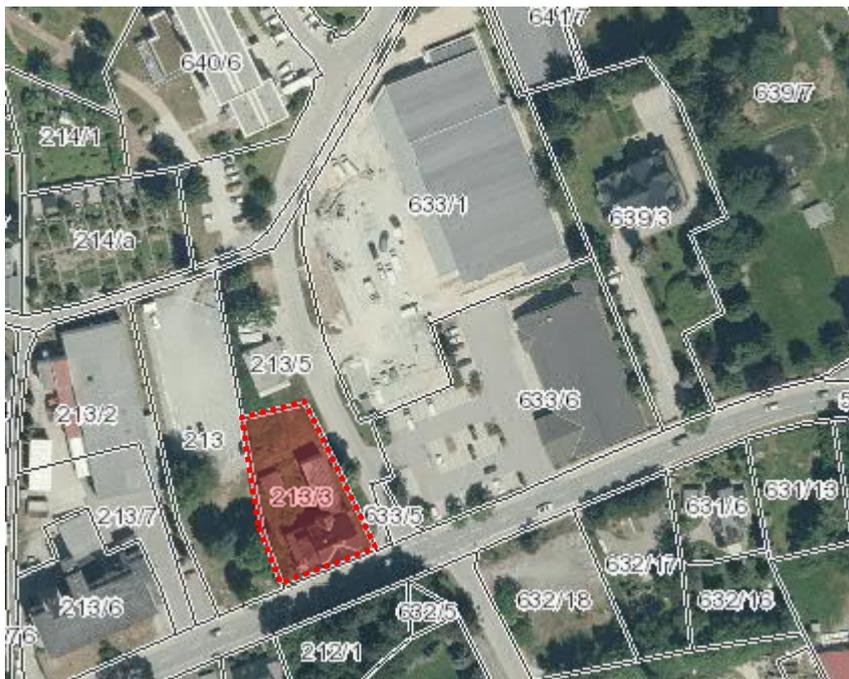


Abbildung 6: Lageeinordnung Fläche Flurstück 213/3

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 08/2020; WMS-Dienst zu Flurstücken)

⁶⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁶⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))



Abbildung 7: Detailansichten Gebäude Ehrenfriederdorfer Straße 21
(Quelle: Stadtverwaltung Geyer Stand Fördermittelantrag 2021)

Anbei einige Randparameter der Entsiegelungsmaßnahme:

- zum Gebäudekomplex gehört ein ehemaliges mehrgeschossiges Wohngebäude mit Gewerbeanbau sowie einer PKW-Garage.
- Gebäude stehen seit langem vollständig leer, sind mangelhaft und ruinös
- Brache ist im INSEK 2015 als Brachfläche ID Nr. 7 erfasst
- Rückbau Brache mit anschließender Freiflächengestaltung
- Wertsteigerung Landschaftsbild
- Gesamtfläche ca. 1.300 m²
- Abriss ca. **450 m²**
- Abriss geplant (Fördermittel wurden beantragt; ohne vorliegenden positiven Fördermittelbescheid kann keine Aussage zur zeitlichen Einordnung des Abbruchs getroffen werden)

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes

Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird an der Stelle verzichtet, da sich der Eingriff aus einer Flächeninanspruchnahme basierend auf der Grundflächenzahl von 0,6 im Vergleich zw. Bestand u. Planung in Höhe von $10.371 \text{ m}^2 = 1,04 \text{ ha}$ ($17.285 \text{ m}^2 * 0,6$) ableiten lässt. Es handelt sich hierbei um eine Worst Case Szenario, d.h. es wird davon ausgegangen, dass eine Flächenversiegelung auf max. 10.371 m^2 stattfindet. Die verbleibenden, nicht überbauten Flächen werden begrünt und anteilig bepflanzt.

Unter Berücksichtigung der bereits erläuterten Maßnahmen zur Entsiegelung (= 450 m^2) verbleibt eine noch zu kompensierende Fläche von 9.921 m^2 . Der diesbezüglich erforderliche Kompensationsbedarf wird, wie nachfolgend erläutert, einerseits in Form von Pflanzung von Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze sowie Heckenstrukturen innerhalb des Sondergebietes u. auf den Flächen für die Aufschüttung (auf dem Wall) sowie andererseits durch Nadelaufforstung (mit Fichten) auf dem Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer umgerechnet.

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) ergeben sich folgende Berechnungsansätze zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes:

- Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 mit Ausgangswert (AW) 6

Fläche nach dem Eingriff: Straße, Weg (vollversiegelt);
Code 95100 mit Zustandswert (ZW) 0

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 0 = „+6“

Ermittlung Werteinheit (WE) **Eingriff:** 0,99 ha * DW „+6“

$$\mathbf{WE = + 5,94}$$

- Kompensation 1.1 in Form von Gehölzpflanzungen (Bäume) (K1)

Fläche nach dem Eingriff: Baumgruppe bzw. Einzelbäume (je Baum 0,0020 ha)
Code 64 mit Planungswert (PW) 21
50 Bäume mit je Baum 0,0020 ha

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und PW 21 = „-15“

Ermittlung **Kompensationsbedarf:** (0,0020 ha * 50) * DW „-15“

$$\mathbf{WE = - 1,50}$$

Mit einer Pflanzung von **50 Bäumen** (Solitärgehölze, Gehölzgruppen u. / o. Obstgehölze) kann der Eingriffsbedarf in der Sondergebietsfläche anteilig kompensiert werden.

- Kompensation 1.2 in Form von Gehölzpflanzungen (Hecke) (K1)

Fläche nach dem Eingriff: Hecke / sonstige Hecke (je lfm Hecke = 2,5m² = 0,00025 ha)
Code 65300 mit Planungswert (PW) 20
950 m Hecke

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und PW 20 = „-14“

Ermittlung **Kompensationsbedarf:** (0,00025 ha * 950) * DW „-14“

$$\mathbf{WE = - 3,33}$$

Mit einer Pflanzung einer **Hecke** von insgesamt **950 m** kann der Eingriffsbedarf in der Sondergebietsfläche anteilig kompensiert werden.

Es verbleibt ein zu kompensierender Wert von + 1,11.

- Kompensation 2 in Form von Nadelaufforstung - Bereich Flurstück 895/7 d. Gemarkung Geyer (K2)

Fläche nach dem Eingriff: Nadelaufforstung mit Fichten (Fläche 2.220 m² = 0,222 ha)
Code 79200 mit Planungswert (PW) 11

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und PW 11 = „-5“

Ermittlung **Kompensationsbedarf:** 0,220 ha * DW „-5“

$$\mathbf{WE = - 1,11}$$

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: **Artenliste A - Bäume und Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: **Artenliste B - Obstbäume**

Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

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) und 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).

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Auf dem Flurstück 680/1 und 679 sowie Teilflächen des Flurstückes 976/9 der Gemarkung Geyer wird auf einer Fläche von 18.191 m² (Größe Geltungsbereich) ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Badstraße.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und zum anderen die Entwicklung im Bereich der Fläche an der Badstraße für die Etablierung eines Gebietes für Freizeitgestaltung und Beherbergung. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von weiteren Freizeitangeboten und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Urlaubs- und Ausflugsangeboten in der Region um die Greifensteine nachzukommen.

*Weitere Erlebnisbereiche können das bereits schon bestehende Urlaubs- u. Ausflugsangebot in der Erzgebirgsregion bereichern und dessen Attraktivität durch den regionalen Mehrwert erhöhen. Zugleich dienen solche Vorhaben dazu, eine breitere Angebotspalette im Sektor des Aktiv- und Erlebnistourismus für Gäste zu bieten und deren Aufenthaltsdauer zu erhöhen.*⁶⁶

Das Gebiet dient der Freizeitgestaltung und Beherbergung. Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen u. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das Dauerwohnen nur

⁶⁶ Stellungnahme Industrie- und Handelskammer vom 13.04.2021

ausnahmsweise für 3 Wohnungen für Verwalter und Aufsichtspersonen während der Dauer der Nutzung des Sondergebietes als Westernstadt zulässig.

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen, der Grundflächenzahl von 0,6 und mit der zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen im SO 1 und 1 Vollgeschoss im SO 2 festgesetzt. Es wird weiterhin eine max. Traufhöhe von 8 m im SO 1 und 3,5 m im SO 2 bezogen auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände festgesetzt.

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Alle Straßenverkehrsflächen sind in Asphalt auszuführen. Es handelt sich hierbei um die bestehende Badstraße.

Es werden Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt. Die Aufschüttung stellt einen begrüneten Erdwall in einer Höhe von 2,0 m u. einer Breite v. 4,0 m dar.

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Trinkwasserversorgung (LR1) belegt. Es handelt sich um eine Hauptversorgungsleitung DN 150 PVC im Bestand mit einem Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4,0 m (2,0 m beidseitig zur Leitungstrasse).

Die Stellflächen und die Flächen zw. den baulichen Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und die nichtüberbaubaren Flächen sind zu begrünen.

Es werden private Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 213/3 der Gemark. Geyer wird eine Entsiegelungsmaßnahme (A1) durchgeführt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden in Summe 50 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) und 950 m Hecke gepflanzt (K1). Die Hecke weist eine mittlere Breite von 2,5 m auf.

Auf dem Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer erfolgt eine Nadelaufforstung auf einer Fläche von 2.220 m² (K2).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Geyer liegt kein Flächennutzungsplan vor. Es liegt nur ein Entwurf mit Stand vom 31.03.1993 vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der

Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).⁶⁷

Als dringenden Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan kann u.a. die Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes u.a. aufgrund nachfolgender Tatsachen nicht entgegen:

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche südlich der Badstraße
- Schaffung von ergänzendem Freizeitangebot
- gegenüberliegende Fläche (nördlich der Badstraße) bereits im Bestand mit gleichartiger Nutzung seit 1995 belegt
- Fläche grundsätzlich an eine bestehende Verkehrsfläche (Badstraße) angeschlossen

Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Für die Stadt Geyer liegt eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung vor, welche mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.03.1998 (AZ: 51-2511.42-97/7112-01) genehmigt wurde und am 11.05.1998 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Grenzen der Satzung.

Bebauungsplan Sonderbaufläche „Freizeithallenbad an der Silberstraße“

Für den gegenüberliegenden Straßenbereich (nördlich der Badstraße) liegt ein Bebauungsplan vor, welcher am 12.04.1996 genehmigt wurde und am 03.05.1996 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan ist umgesetzt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) ⁶⁸

Die Stadt Geyer hat ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) mit Stand vom April 2008 aufgestellt. Dieses wurde mit Schreiben der Landesdirektion Chemnitz vom 12.06.2009 [AZ: 52-2503.01/04.005/7112 (08/68336)] bewertet. In dieser Bewertung sind u.a. folgende Sachverhalte in der zusammenfassenden Einschätzung dargelegt:

- *Geyer, wie auch das gesamte Greifensteingebiet gehören auf Grund ihrer landschaftl. Gegebenheiten, touristischen Infrastruktur und historischen Besonderheiten zu den hochrangigsten Tourismus- und Erholungsschwerpunkten der Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge.*
- *Auf touristischem Gebiet werden vor allem der Ausbau des touristischen Dienstleistungsangebotes und die Schaffung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten in der Stadt als Entwicklungsschwerpunkte betrachtet.*

⁶⁷ BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB

⁶⁸ Datenbereitstellung durch Stadt Geyer

Teilfortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ⁶⁹

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege auf Basis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO 2008) mit Stand vom Mai 2015

Folgende Sachverhalte sind aus der Unterlage herauszulesen:

- *Kapitel Städtebau- und EU-Förderung (Bund-Länder-Städtebauförderung):*
... Im überarbeiteten Neuordnungskonzept vom Juli 2002 wurde u.a. als Sanierungsziel der Ausbau von Erholungs- und Freizeitfunktion festgelegt
- *Kapitel Städtebau- und EU-Förderung (Integrierte ländliche Entwicklung- ILEK):*
... Die bisherigen Förderschwerpunkte des ILEK wurden im Rahmen der ländlichen Entwicklungsstrategie (LES) 2014/2015 neu gefasst.
... aus dem Förderschwerpunkten ILEK 2007 heraus benannte Ziele und Maßnahmen für Geyer war u.a. Investitionen im Tourismusbereich (Erzgebirge Tourismusgebiet)

Die LES wurde Anfang Januar 2015 zur Prüfung u. Anerkennung an das SMUL gesandt.

Eine Übersicht zeigt die dort benannten Handlungsfelder mit wesentlichen Maßnahmen und ggf. auszugsweise erläuternden Aussagen dazu. Das LEADER-Gebiet wurde Ende April 2015 für die neue Förderperiode bestätigt...

Handlungsfeld 4 = „Verbesserung touristischer Angebote - Qualitätsoffensive Tourismus“ mit Maßnahme 2 - Etablierung der Aktiv- und Erlebnisregion „Zwönitztal-Greifensteinregion“:

- *Beschreibung (Anliegen/Ziele):*
 - *Investitionsunterstützung zur nachhaltigen Verbesserung der touristischen Angebote des Aktiv- und Erlebnistourismus.*
 - *Die Region weist herausragende Potenziale mit Alleinstellungsmerkmalen zur Entwicklung einer breit aufgestellten u. qualitativ hochwertigen Destination für verschiedenste Formen des Aktiv- und Erlebnistourismus inmitten des Erzgebirges auf. Die Region verfügt über eine bedeutende Naherholungsfunktion zum Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau und übt eine Brückenfunktion zum oberen Erzgebirge bis Tschechien auf.*
 - *Ziel ist die Etablierung einer Qualitätswander- und Mountainbike-Region sowie die Weiterentwicklung aktiver Erholungsformen insbes. des Radtourismus, des Wassersports, Camping u. Caravanings, Skisports u. sonstiger Sport- u. Freizeitangebote.*
 - *Die regionalen Angebote sollen dabei mit den Nachbarregionen des Erzgebirges besser vernetzt u. damit tragfähiger ausgestaltet werden. Die touristische Entwickl. soll regionale Besonderheiten u. Alleinstellungsmerkmale, Nachhaltigkeit, Barriere-reduzierung/ -freiheit sowie Innovationen in den Fokus nehmen.*

⁶⁹ Datenbereitstellung durch Stadt Geyer

- **Gegenstand:**
 - *Schaffung oder Erweiterung kleiner touristischer Infrastrukturen mit regionalem Mehrwert für Aktiv- und Erlebnisangebote*
 - *Unterstützung für nicht-investive Vorhaben zur Entwicklung eines überregional abgestimmten, qualitativ hochwertigen Kernnetzes für Rad- und Wanderwege*
 - *Schaffung touristischer Infrastruktur, z. B. Beschilderung, Informationspunkte, Wanderparkplätze*

Regionalplan (RP) Chemnitz-Erzgebirge

Für die Stadt Geyer gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließl. der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005).

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 1 – Raumstruktur:

Die landesweiten Ziele für die Festlegung von Grundzentren sind im LEP unter Z 2.3.1 und Z 2.3.12 festgesetzt. Der Regionale Planungsverband Chemnitz-Erzgebirge hat bei der Bestimmung der Grundzentren der Planungsregion diese Vorgaben beachtet und nachfolgende Grundzentren ausgewiesen:

➔ Z 2.3.3 **Grundzentraler Verbund** = Ehrenfriedersdorf - Thum - Geyer⁷⁰

Ehrenfriedersdorf, Thum u. Geyer sind benachbarte Kleinstädte vergleichbarer Größenordnung, die sich um die Greifensteine gruppieren u. untereinander in 5 - 15 Minuten erreichbar sind. Die Funktionsteilung in Bezug auf die zentralörtliche Ausstattung drängt sich geradezu auf u. wird durch den demographischen Wandel sich zwangsläufig intensivieren. Schon gegenwärtig bestehen im Freizeitbereich (Greifensteine-Naturtheater, Greifenbach-stauweiher und Campingplatz sowie Freizeitbad „Ana Mare“) intensive Formen der Zusammenarbeit. (Auszug)⁷¹

➔ Z 2.4.3 Als **Gemeinden** mit der **besonderen Funktion „Fremdenverkehr“** werden ausgewiesen Geyer⁷²

Die besondere Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ wird für nichtzentralörtliche Gemeinden ausgewiesen, wenn der Charakter einer Gemeinde von der Fremdenverkehrsfunktion dominiert wird. In den festgelegten Grundzentren stellt der Fremdenverkehr eine deutlich herausgehobene Funktion gegenüber den anderen Aufgaben des Grundzentrums dar.⁷³

⁷⁰ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

⁷¹ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Begründung (Hinweis: Ana Mare = Freizeitbad Greifenstein)

⁷² Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

⁷³ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Begründung

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 3 – Tourismus und Erholung:

Tourismus- u. Erholungsgebiete sind zusammenhängende Räume, die auf Grund ihrer landschaftlichen Attraktivität u. infrastrukturellen Ausstattung touristische Zielgebiete darstellen bzw. zu solchen entwickelt werden sollen.

Geyer zählt zum **Bestandsgebiet Erzgebirge**

- G 9.2.1.1 In den Bestandsgebieten Erzgebirge u. Talsperre Kriebstein sind die Belange von Tourismus u. Erholung bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen besonders zu berücksichtigen.
- Z 9.2.1.2 Der weitere infrastrukturelle Ausbau soll angebotsorientiert u. bedarfsgerecht sowie vorrangig in den Bestandsgebieten erfolgen.⁷⁴

Weitere Erlebnisbereiche könne die Attraktivität der Bestandsgebiete noch erhöhen, um den Gästen eine breite Angebotspalette zu bieten, die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und nicht zuletzt die Aufenthaltsdauer zu verlängern.⁷⁵

Tourismus- und Erholungsschwerpunkte sind Zielpunkte touristischer Entwicklung, die sich in mehreren benachbarten Gemeinden, einzelnen Gemeinden oder Gemeindeteilen befinden können. Sie sind durch eine Konzentration touristischer Infrastruktur sowie ein entsprechend hohes bzw. zu erwartendes hohes Besucheraufkommen gekennzeichnet und liegen in der Regel innerhalb einer attraktiven Landschaft.

Es handelt sich hierbei um Schwerpunkte des Städtetourismus, Staatlich anerkannte Kur- und Erholungsorte (alles nachrichtlich übernommen) sowie regionalplanerisch ausgewiesene Tourismus- und Erholungsschwerpunkte.

Geyer zählt zum **überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt mit den Hauptfunktionen Städtetourismus, Urlaubs- u. Ausflugsverkehr, Wintersport**

- G 9.4.6 Die Tourismus- u. Erholungsschwerpunkte sollen die ihrer jeweiligen Hauptfunktion entsprechen. Einrichtungen u. Freiflächen erhalten u. komplettieren. Über eine attraktive Ortsbildgestaltung u. ein breites Angebotsspektrum sowie den Erhalt der regionalen Besonderheiten der historisch gewachsenen Siedlungslandschaft u. der baukulturellen Identität der Siedlungen soll die Anziehungskraft der Tourismus- u. Erholungsschwerpunkte gesteigert werden u. zur besseren Auslastung der touristischen Einrichtungen beitragen.⁷⁶

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge vereinbar.

⁷⁴ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

⁷⁵ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Begründung

⁷⁶ Auszug aus dem Textteil der Fortschreibung RP Chemnitz Erzgebirge – Grundsätze und Ziele

Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz

Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015.

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 3 – Raumstruktur:⁷⁷

- ➔ Z 1.3.1.1 **Grundzentraler Verbund** = Ehrenfriedersdorf - Thum - Geyer
- ➔ Z 1.3.3.2 **Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus**

Das Vorhaben ist ebenfalls mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Entwurfes des RP Region Chemnitz vereinbar.

*Die Stadt Geyer wird im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge gemäß Z 2.4.3 i. V. m. Karte 3 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ als überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt sowie auch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz mit besondere Gemeindefunktion Tourismus eingestuft. Das Vorhaben entspricht diesen Zielen.*⁷⁸

*Die Planung entspricht insbesondere der für die Stadt Geyer festgelegten besonderen Gemeindefunktion Fremdenverkehr im rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen bzw. Tourismus.*⁷⁹

Landesentwicklungsplan

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.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

⁷⁷ Auszug aus dem Textteil der Entwurf RP Region Chemnitz

⁷⁸ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 12.04.2021 (GZ: C34-2417/413/7)

⁷⁹ Stellungnahme Planungsverband Region Chemnitz vom 18.03.2021

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

→ Geologie

Aus geologischer Sicht bestehen zum o. g. Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.⁸⁰

Hinweise zu allgemein geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen:

Aus regionalgeologischer Sicht gehört das Plangebiet nach Auswertung des Kartenmaterial und Datenbank der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte (GK 50 Erzgebirge-Vogtland, Maßstab 1:50.000, Blatt Stollberg Nr. L5342) zur Erzgebirgsnordrandzone. Das natürliche geologische Profil beginnt zuoberst mit einem Mutterboden, unter dem eiszeitlicher Hanglehm oder Hangschutt angetroffen werden. Unter dem Hanglehm/Hangschutt wird die Verwitterungszone des anstehenden Festgesteins erwartet. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Der Festgesteins-untergrund wird am Standort von metamorphem, schiefrigem Gestein in Form von (Zwei-) Glimmerschiefer aus der Zeit des Kambrium bis Ordovizium gebildet. Der Glimmerschiefer führt Erzgänge, die in der Historie Gegenstand bergmännischer Gewinnung waren.⁸¹

Hinweise zu Baugrunduntersuchungen:

Für Neubaumaßnahmen wird zu einer sicheren Planung standortkonkrete u. auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen n. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich u. bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung u. Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren u. zu Baugrundkennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen u. zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.⁸²

Hinweise zu Neuregelung Geologiedatengesetz (GeolDG):

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung wird darauf hingewiesen, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft u. das Lagerstätten-gesetz (LagerstG) außer Kraft traten. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeolDG spätestens 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das OnlinePortal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile u. Laboranalysen und spät. 6 Monate

⁸⁰ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

⁸¹ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

⁸² Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).⁸³

Übergabe von Ergebnisberichten:

Wurden o. werden im Auftrag der Stadt o. anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z.B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortl. Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.⁸⁴

Geologische Daten:

Im Umfeld der Planungsfläche liegen im Sächsischen Geodatenarchiv zu Recherchezwecken einzelne geologische Bohrprofile vor. Diese können unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> (Link „Aufschlusdatenbank“ -> „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Für eine Übergabe interessierender Bohrungsdaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de mit Angabe der auszuwählenden Bohrungsnummern notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.⁸⁵

→ Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Thumer Höhenrücken mit braunerdeartigen Böden geprägt durch Schiefer mit Schuttdecken. Die vorhandene Bodenart ist Lehm.⁸⁶

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:⁸⁷

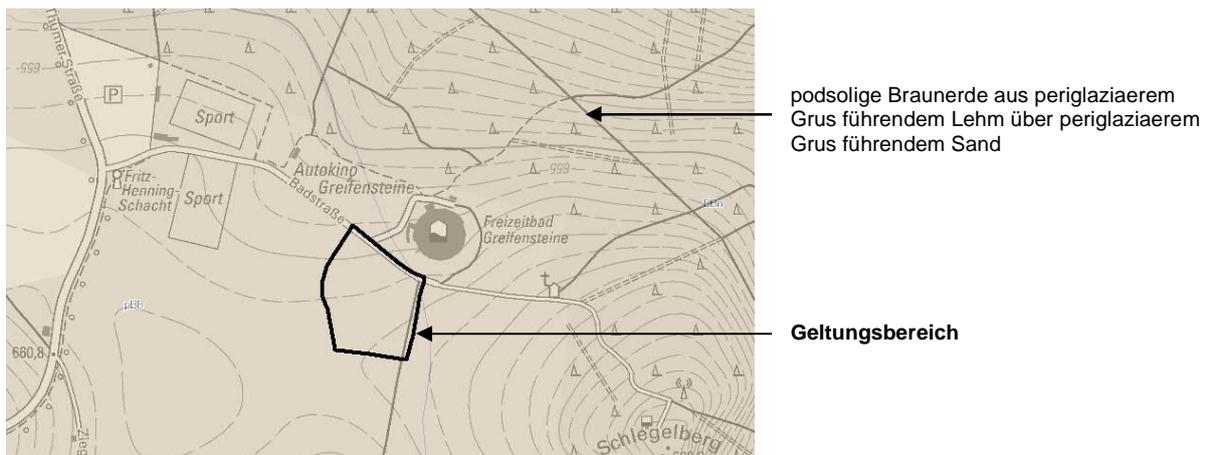


Abbildung 9: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000
(Quelle: www.umwelt.sachsen.de)

⁸³ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

⁸⁴ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

⁸⁵ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

⁸⁶ www.naturraeume.lfz-dresden.de

⁸⁷ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:⁸⁸

Arsen:	160 - < 320 mg/kg	Kupfer:	55 - < 81mg/kg
Blei:	74 - < 165 mg/kg	Nickel:	11 - < 16 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,12 - < 0,2 mg/kg
Chrom:	16 - < 27 mg/kg	Zink:	200 - < 300 mg/kg; 300 - < 440 mg/kg

Der Geltungsbereich des BP befindet sich in einem Gebiet, in welchem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (insbes. Arsen) zu rechnen ist. Derzeit wird eine Rechtsverordn. zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes n. § 14 SächsKrWBodSchG i. V. m. § 12 Abs. 10 BBodSchV erarbeitet. Es ist hier zu gewährleisten, dass die bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsintensität verwertet werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Standortverhältnisse am Verwertungs- bzw. Einbauort muss ausgeschlossen werden. Dies kann unseres Erachtens nur in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Erzgebirge sichergestellt werden.

Diesbezügliche Fragen im Hinblick auf die Planung können an die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz, Referat 43 gerichtet werden.⁸⁹

Diesbezüglich erfolge ein Telefonat mit der Landesdirektion Sachsen Referat 43 am 03.06.2021. Darin wurde folgendes mitgeteilt:

- aktuell in begonnener Abstimmungsrunde mit Landkreis, Verbänden und Gemeinden
- Rechtssetzungsverfahren begonnen
- geplante ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsfassung der Rechtsverordnung im IV. Quartal 2021 vorgesehen
- Bekanntmachung der Rechtsverordnung im SächsGVBl vorgesehen im I. Quartal 2022 (nach jetzigem Stand)

Bodenschutz, Altlasten⁹⁰

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. nach Punkt a) Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie nach Punkt c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen.

Im Plangebiet für den B-Plan sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) derzeit keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen registriert.

⁸⁸ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁸⁹ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen (Bereich Abfallwirtschaft / Altlasten / Bodenschutz vom 12.04.2021 (GZ: C34-2417/413/7)

⁹⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

Aus bodenschutz- u. abfallrechtlicher Sicht sind für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Sondergebiet Westernstadt Geyer“ die nachfolgenden Anmerkungen bzw. Anforderungen zu beachten bzw. umzusetzen:

1. Auswirkungen der Planung auf den Menschen

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen aufgrund von geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen durch Arsen- und Schwermetalle. Dies ist auch aus den vorliegenden Grundlagen zur Regionalplanung im Landesentwicklungsplan LEP 2013 sowie dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ersichtlich.
- Für das betreffende Gebiet mit großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen liegt dem Fachbereich Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz als fachliche Arbeits- und Bewertungsgrundlage ein Kartenwerk vor.
Das Kartenwerk beinhaltet auf der Grundlage einer flächenhaften Auswertung der in Bodenproben ermittelten Arsen-, Blei- und Cadmiumgehalte als großflächig geogen-bergbaubedingt relevante Schadstoffe im Untersuchungsgebiet eine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Gefährdung für den Menschen durch die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial (Wirkungspfad Boden - Mensch, Direktpfad).
- Die Ergebnisse sind im Kartenwerk in Form von nutzungsbezogenen Bodenbelastungskarten (Maßnahmenkarten) dargestellt, auf deren Grundlage eine gebietsbezogene, bodenschutzrechtliche Bewertung des Gefahrenverdachts möglich ist. Bei der Bewertung des Gefahrenverdachts ist die potentielle Schadstoffverfügbarkeit hinsichtlich der oralen Aufnahme von Bodenpartikeln durch den Menschen (sogenannte Resorptionsverfügbarkeit) berücksichtigt. Für die Darstellung in den Maßnahmenkarten des Kartenwerkes und die darauf aufbauende gebietsbezogene Bewertung des Gefahrenverdachts erfolgte eine Abstufung anhand von vier Teilflächenklassen.
Für weiterführende Informationen zum Kartenwerk kann bei Bedarf eine Anfrage an das Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, gestellt werden (Ansprechpartnerin Frau Lickert, E-Mail: Christine.Lickert@kreis-erz.de)
- Das Plangebiet d. B-Planes liegt nach dem Kartenwerk innerhalb der **Teilflächenklasse „grün“ für die Nutzungskategorie Park- und Freizeitanlagen**. Dies bedeutet, dass für die geplante Nutzung als Freizeitanlage zu sozialen, sportlichen u. Erholungszwecken im Hinblick auf den **Wirkungspfad Boden – Mensch „kein Gefahrenverdacht“ besteht**.
- Auf der Grundlage des Kartenwerkes ist zu erwarten, dass im Plangebiet im Oberboden der Maßnahmenwert von **50 mg/kg** für den **Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze auf Grünlandflächen** gemäß Anhang 2 Punkt 2.3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) **überschritten wird**. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) besteht bei einer Überschreitung von Maßnahmenwerten ein Handlungsbedarf für die Veranlassung von bodenschutzrechtlichen Maßnahmen

→ **Aufnahme von bodenschutzrechtlichen Anforderungen im B-Plan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“:**

- Für die geplante Nutzung als Freizeitanlage sind im Hinblick auf die Gestaltung der Außenanlagen / Freiflächen im B-Plan keine bodenschutzrechtlichen Anforderungen zur Durchführung v. Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfad Boden - Mensch erforderlich (Grundlage: gebietsbezogene Bewertung im Kartenwerk).
- Bei einer Nutzung von Grünflächen als Weidefläche oder zur Futtermittelgewinnung (einschließlich Flächen im Bestand) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung einer Gesundheitsgefährdung für den Menschen über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze (- Nutztier) umzusetzen. Dies kann z. B. durch Herstellen der Mutterbodenschicht aus unbelastetem Bodenmaterial (= natürliches Bodenmaterial ohne mineralische Fremdbestandteile u. Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4. der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 50 mg/kg) erfolgen (vorzugsweise durch Bodenauftrag / Abdeckung, alternativ Bodenaustausch; Mindestmächtigkeit 30 cm).

→ Bezugnehmend auf die vorgenannte Thematik wird auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes der unteren Bodenschutzbehörde weiterhin auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

- Innerhalb des Gebietes mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen aufgrund v. großflächigen geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen ist beabsichtigt, ein Bodenplanungsgebiet auf der Grundlage von § 14 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) in Verbindung mit Regelungen nach § 12 Abs. 10 der BBodSchV auszuweisen. Der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich innerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das betreffende Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg“.
- Zuständige Behörde für die Festlegung von Bodenplanungsgebieten in Sachsen u. die Durchführung des Rechtsetzungsverfahrens für die Verordnung zum Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg“ ist die Landesdirektion Sachsen (LDS) als obere Bodenschutzbehörde. Der Stand des Verfahrens und die diesbezügliche Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sollten demzufolge mit der LDS abgestimmt werden.

2. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Fläche

- Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Fläche sind hinsichtlich der Flächenneuanspruchnahme die Forderungen im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten und dementsprechend in der Abwägung bei d. Aufstellung d. Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
- Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird gefordert, bei der Prüfung u. Aufstellung möglicher Kompensationsmaßn. die Entsiegelung von Flächen in Verbindung mit der Rekultivierung

und Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen als bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen einzubeziehen.

- Für die Beschreibung der im Plangebiet auftretenden Böden und deren Funktionen sind außer der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 (digBK50) weiterhin folgende bodenkundliche Daten- bzw. Kartengrundlagen zu berücksichtigen: Auswertekarten Bodenschutz zu den natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Wasserspeichervermögen, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter und Puffer für Schadstoffe)

Zur Ermittlung und Prüfung von möglichen Ausgleichmaßnahmen in Form von Flächenentsiegelungen werden unter Punkt 6.2 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Detailangaben gemacht.

Auswertung Karten Bodenfunktionen

Für die Beschreibung der im Plangebiet auftretenden Böden und deren Funktionen sind folgende bodenkundliche Daten aus den Auswertungskarten Bodenschutz 1:50.000 zu den natürlichen Bodenfunktionen herauslesen:⁹¹

Natürliche Bodenfruchtbarkeit	= Stufe IV (hoch)	[1]	(gelb = mittel)
Wasserspeichervermögen	= Stufe IV (hoch)	[2]	(gelb = mittel)
Filter und Puffer für Schadstoffe	= Stufe III (mittel)	[3]	(orange = gering)
Erodierbarkeit des Bodens (K-Faktor)	= Stufe II (gering)	[4]	(gelb = mittel)

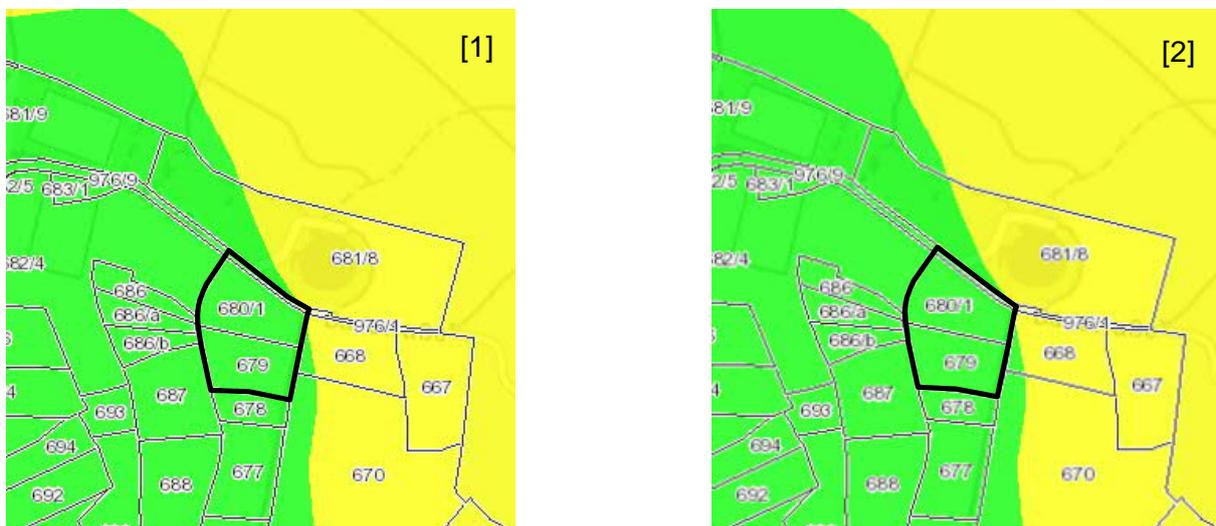


Abbildung 10: Auswertungskarten Bodenschutz (Teil 1)
(Quelle: www.umwelt.sachsen.de)

⁹¹ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Für die Bewertung der Gesamtwirkung von Filter und Puffervermögen eines Bodens wurden die sowohl im Labor und Gelände erhobenen (Steingehalt, Grundwasserstand) als auch die nach KA6 abgeleiteten Daten (Luft- u. Kationenaustauschkapazität) verwendet.⁹²

Unter Bezug auf Ihre Mitteilung und Anfrage mit E-Mail vom 03.06.2021 zu dem im Betreff genannten Vorhaben möchten wir Ihnen hiermit folgende Ergänzung/ Fortschreibung zur Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz in der Gesamtstellungnahme des LRA Erzgebirgskreis vom 13. April 2021 übergeben.⁹³

→ *Ergänzende Feststellungen zur bodenschutzfachlichen Bewertung des Plangebietes:*

- *Das Plangebiet des B-Planes „Sondergebiet Westernstadt Geyer“ liegt nach dem Kartenwerk innerhalb der **Teilflächenklasse „orange“** für die **Nutzungskategorie Kinderspielflächen**. Dies bedeutet im Falle der nach aktuellem Stand vorgesehenen Errichtung eines Spielplatzes auf dem Areal der Westernstadt, dass für diese Nutzungsart im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch aufgrund der zu erwartenden Arsengehalte im natürlichen Oberboden ein hinreichenden Gefahrenverdacht besteht. Die Nutzungsart Kinderspielflächen ist in Bezug auf einen möglichen Bodenkontakt als die sensibelste Nutzungsart einzustufen (zum Vergleich: Prüfwert Arsen im Anhang 2 BBodSchV für Kinderspielflächen 25 mg/kg, Park- u. Freizeitanlagen 125 mg/kg).*
- *Nach einer Recherche in den bei der unteren Bodenschutzbehörde vorhandenen Fachdaten liegen im Umfeld (Entfernung < 100 m) chemische Analysendaten aus Bodenuntersuchungen vor, die die gebietsbezogene Einstufung im Kartenwerk zur Gefährdungsabschätzung bestätigen. Wenn aus Sicht der Stadt Geyer als Planträger die Notwendigkeit der nachstehend geforderten Maßnahmen nochmals geprüft werden soll, ist eine standortbezogene Bodenuntersuchung nach den Vorgaben im Anhang 1 BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch durchzuführen. (durch fachlich qualifiziertes, akkreditiertes Laborunternehmen bzw. unter Mitwirkung eines fachlich geeigneten Ingenieurbüros).*

→ ***Aufnahme von ergänzenden bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“:***

- *Anforderungen für Spielanlagen: Für im B-Plan ausgewiesene Nutzungen von Grünflächen als Spielanlage sind geeignete Maßnahmen zur Unterbrech. eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial auszuführen (Unterbrechung des Wirkungspfad des Boden – Mensch).*

⁹² <https://www.boden.sachsen.de/bodenfunktionen-17860.html>

⁹³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl)) - Ergänzung / Fortschreibung mit E-Mail vom 10.06.2021

- **Folgende grundsätzliche Maßnahmen** sind hierfür als geeignet einzuschätzen:
 - **Bereich Spielgeräte/ -anlagen:** Herstellung der Bodenabdeckung in Verbindung mit dem erforderlichen Fallschutz (z. B. Fallschutzkies, Rindenmulch, Fallschutzmatten sowie Einbau eines Trennelementes als Grabschutz)
 - **Rasen-/ Grünflächen: Spielplatz-/ Rasenflächen** mit hoher Spielintensität/häufigem Aufenthalt: Herstellen der obersten Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial * durch Auftrag o. Bodenaustausch, Mindestmächtigkeit von 35 cm bzw. Einbau einer Sperrschicht als Grabschutz b. geringeren Bodenmächtigkeiten
 - **Rasen-/ Grünflächen: Sonstige Grünflächen** (Randflächen, Böschungsbereiche): Herstellung einer geschlossenen, langlebigen Vegetationsdecke (z. B. Boden-decker, dichte Grasnarbe), keine offenen Bodenflächen (Rabatten)

* Anforderungen an das Bodenmaterial: natürl. Bodenmaterial (ohne mineralische Fremdbestandteile und Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4 der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 25 mg/kg; bei einer Verwendung von Bodenmaterial aus dem Raum Ehrenfriedersdorf / Geyer / Thum / Annaberg-Buchholz ist die Eignung mit dem LRA Erzgebirgskreis abzustimmen (E-Mail: abfall-boden@kreis-erz.de), mit der Anfrage sind die Angaben zum Herkunftsort und zur Schicht-/ Materialbeschreibung mitzuteilen

- **Herstellung von Wegen** mit einer Kies-/ Schotterabdeckung (Mindestmächtigkeit 10 cm) bzw. Befestigung in Plattenbauweise oder Bodenversiegelung

→ **Begründung:**

- Unter Verweis auf die o. g. Feststellungen Ausführungen besteht auf der Grundlage der Ergebnisse der gebietsbezogenen Gefährdungsabschätzung für den Raum Ehrenfriedersdorf / Geyer / Thum / Annaberg-Buchholz im Kartenwerk bei der Errichtung von Kinderspielflächen im Bereich des Plangebietes ein hinreichender Gefahrenverdacht. Hieraus ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich ein Handlungsbedarf zur Durchführung von Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch abzuleiten.
 - Bei einer Ausführung der geforderten bodenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Errichtung der Kinderspielflächen kann eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch hinreichend ausgeschlossen werden.
- Kartenwerk = Digitales Kartenwerk für Gebietsfestlegungen gemäß § 14 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetz und § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung im Erzgebirgskreis, ARCADIS Deutschland GmbH und Beak Consultants GmbH im Auftrag der Landesdirektion Sachsen, Stand Dezember 2020

Abfall ⁹⁴

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbes. der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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).

Abfallrechtliche Hinweise: Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes, in dem großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallbelastungen auftreten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

Altablagerungen / Bergbau

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt das Gebiet nicht innerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.⁹⁵

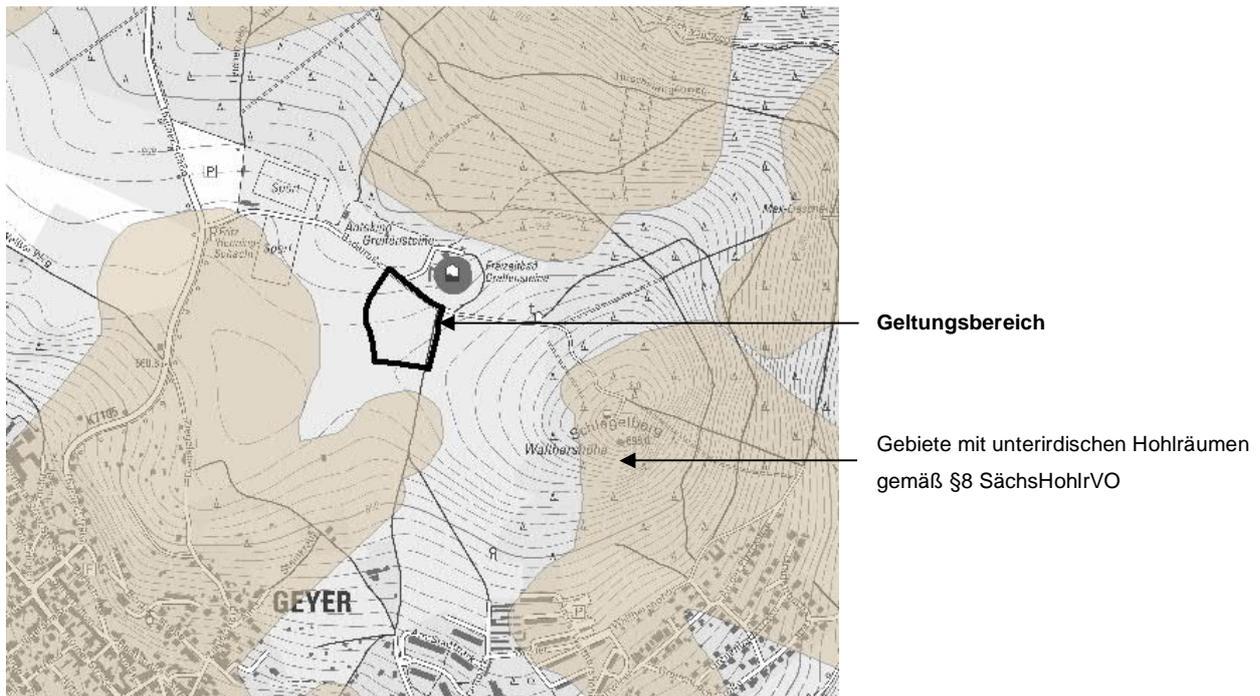


Abbildung 12: Auszug aus Hohlraumkarte

(Quelle: www.bergbau.sachsen.de)

⁹⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

⁹⁵ <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

Bergbauberechtigungen und Betrieb:⁹⁶

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der nachfolgend genannten Erlaubnisfelder zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten:

- Erlaubnisfeld „Erzgebirge“ – Feldnummer 1680 – Rechtsinhaber: Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg
- Erlaubnisfeld „Geyer“ – Feldnummer 1693 – Rechtsinhaber: Saxony Minerals & Exploration – SME AG, Gewerbepark „Schwarze Kiefern“ in 09633 Halsbrücke
- Erlaubnisfeld „Geyerscher Wald II“ – Feldnummer 1695 – Rechtsinhaber: Helmholtz-Zentrum Dresden Rossendorf e.V., Bautzner Landstraße 400 in 01328 Dresden

Altbergbau, Hohlraumgebiete:⁹⁷

- Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.
- Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.
- Abhängig vom Ergebnis können unter Umständen weitere Erkundungs- u. kostenintensive Verwahrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.
- Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden u. Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Natürliche Radioaktivität⁹⁸

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

⁹⁶ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 22.03.2021 (AZ: 31-4146/4723/2-2021/9376)

⁹⁷ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 22.03.2021 (AZ: 31-4146/4723/2-2021/9376)

⁹⁸ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

Anforderungen zum Radonschutz:

- *Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 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 o. Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßn. zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.*
- *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.*
- *Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.*
- *Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, 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 durchzuführen:*
 1. *Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder*
 2. *gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem u. Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder*
 3. *Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder*
 4. *Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder*
 5. *Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen*

Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz:

- *Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.*

- Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
- Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 -Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

- Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html> nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>).

- Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz
Söbringer Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
Telefon: (0351) 2612-5414
Telefax: (0351) 2612-5399
E-Mail: jeanette.honolka@smul.sachsen.de
Internet: www.lfulg.sachsen.de

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- u. 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 und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371)46124-221 - Telefax: (0371)46124-299,

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon o. E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet zählt zur Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge, zum Naturraum (Makrogeochoren) Mittleres Erzgebirge u. bei den Kleinlandschaften (Mikrogeochoren) zum Greifenstein-Rücken.⁹⁹

Realnutzung

Das Gebiet zählt zum Naturraumtyp „Lehmbestimmte Tal-Riedelgebiete des Berglandes“. Die vorherrschende Nutzung stellt sich in Form von Grünland - Ruderalflur mit angrenzender Siedlung – Infrastruktur – Grünflächen dar.¹⁰⁰

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell 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 (100 %) entstehen.¹⁰¹*

Arten und Biotope

Durch die Planung werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- u. SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Vom geplanten Vorhaben sind direkt keine dem Naturschutzrecht unterliegenden Schutzgebiete oder kartierten gesetzlich geschützten Biotope betroffen.¹⁰²

Die Flächen werden bisher als Wiesenflächen (Herstellung von Futtermittel aus Gras) genutzt.

In einer Entfernung von 90 bis 200 m befindet sich Wald nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWG). Es finden keine Eingriffe und Beeinträchtigungen statt. Der Abstand zum Wald ist größer als 30 m.

⁹⁹ www.naturraeume.lfz-dresden.de

¹⁰⁰ www.naturraeume.lfz-dresden.de

¹⁰¹ www.naturraeume.lfz-dresden.de

¹⁰² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

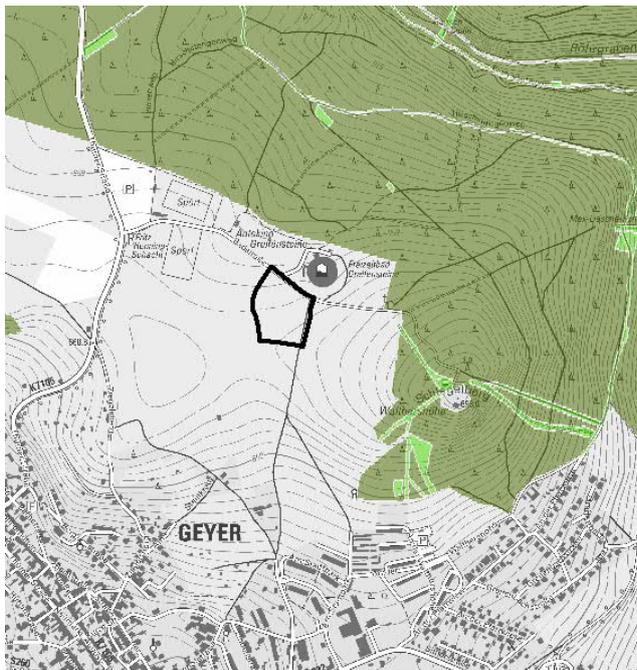


Abbildung 13: Darstellung Geltungsbereich und Wald nach SächsWG

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Topographische Karte (DTK 10) Stand 2020 und Wald nach SächsWaldG)

Durch den Bebauungsplan werden keine forstrechtlichen Belange berührt, da kein Wald gemäß § 2 Sächsisches Waldgesetz betroffen ist. ¹⁰³

In einer Entfernung von 90 bis 200 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) c18 „Greifensteingebiet“. Es finden keine Eingriffe und Beeinträchtigungen statt.

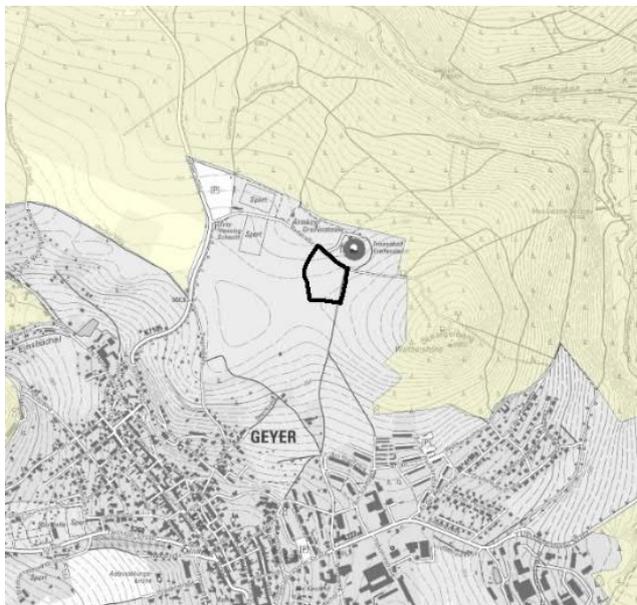


Abbildung 14: Darstellung Geltungsbereich und LSG c18

(Quelle: Bauleitplanung N1 mbH; WMS-Dienst zu Digitalem Topographische Karte (DTK 10) Stand 2020 und Schutzgebiete in Sachsen)

¹⁰³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Forst vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vI))

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5343-4, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet.¹⁰⁴ Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2005-2021 abgerufen.

Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da es zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erforderlich angesehen wird.

• **Säugetiere**

Unter den Säugetieren sind **7 Fledermausarten** gelistet, hierbei handelt es sich um den Abendsegler (*Nyctalus noctula*), das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*), die Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*), die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) u. die Zweifarbflodermas (*Vespertilio murinus*).

Es liegen gegenwärtig keine Hinweise für einen Reproduktionsnachweis im Untersuchungsbereich vor. Die Lebensfunktionen u. Jagdstrategien könnten durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Das an die bestehenden Strukturen angrenzende Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung. Es sind Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden Freizeitangeboten inklusive Parkplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Badstraße bis zur Thumer Straße (K 7105) ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt. Es ist somit von keinen potenziell neuen anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

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.

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. Die Größe der Reviere wird vor allem durch die Strukturierung des Gebietes und ein ausreichendes, ganzjähriges Nahrungsangebot beeinflusst und kann von wenigen 100 ha bis zu mehreren 1.000 ha reichen. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.*¹⁰⁵

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen geprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderl. Ansprüchen entsprechen.

¹⁰⁴ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>

¹⁰⁵ <https://www.artensteckbrief.de/>

- **Vögel**

Von den ermittelten 90 Vogelarten zählen 17 zu streng geschützten Arten und / oder 7 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

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 der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

Die Lebensansprüche der Bekassine sind stark an Feuchtgebiete und Moore gebunden. Der Eisvogel jagt und brütet hauptsächlich in Gewässernähe. Der Flussregenpfeifer ist Bodenbrüter, jedoch meist in Gewässernähe. Der Neuntöter jagt und brütet hauptsächlich in Gehölznähe. Für den Schwarzstorch sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald befindet. Die Turteltaube brütet in Gehölznähe und sucht im Offenland in Bodennähe nach Nahrung.

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen geprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

Das Braunkehlchen, die Feldlerche, der Goldammer, der Kiebitz, das Rotkehlchen, die Wachtel, der Wiesenpieper und der Zaunkönig stellen aufgrund der Habitat- u. Lebensraumansprüche (Bodenbrüter) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet dar. Nach Aussage eines Ornithologen ist das Braunkehlchen und der Wiesenpieper spätestens seit 2010 aus Höhenlagen kleiner 600 m. ü. DHHN2016 als Brutvogel verschwunden. Somit können diese beiden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.

Eine Störung von **Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel** und **Zaunkönig** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Goldammer:	April – August	Rotkehlchen:	April – August
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli

Die Arten bevorzugen offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

- **Artenschutzrechtliches Fazit**

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- und 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 Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
 - ausreichend 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.
- Vögel:
 - Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögel bevorzugen einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz.
 - unmittelbar vor Baubeginn ist die Fläche auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen -> eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten (Feldlerche Goldammer, Kiebitz, Rot-kehlchen, Wachtel und Zaunkönig) -> Brutzeit zwischen März – August

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

In der eingereichten Unterlage wird aufgeführt, dass durch das geplante Vorhaben die Gruppe der Fledermäuse und Vögel betroffen sein kann. Bei den Fledermäusen werden durch das geplante Vorhaben Nahrungsflächen (Jagdgebiet) entzogen. Die Unterlage führt auf, dass für nahrungssuchende Fledermausarten ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Dieser Aussage kann sich die uNB anschließen.¹⁰⁶

Bei den Vögeln werden bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche, Goldammer, Wachtel, Kiebitz, Zaunkönig und Rotkehlchen als möglicherweise betroffene Arten aufgeführt. Der Aussage, dass ein Vorkommen von Braunkehlchen und Wiesenpieper ausgeschlossen ist, kann sich die uNB anschließen. Der uNB sind keine aktuellen Vorkommen dieser beiden Arten auf dem Gebiet der Stadt Geyer bekannt. Die verbleibenden bodenbrütenden Vogelarten könnten durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden. Seitens der Unterlage wird aufgeführt, dass vor Baubeginn die Flächen auf Nester von bodenbrütenden Vogelarten zu untersuchen sind. Wer diese Untersuchung vornimmt, wird aber nicht aufgeführt. Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind entweder die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten zu verschieben o. es ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten bodenbrütender Vogelarten untersucht, diese Untersuchung dokumentiert u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderl. Artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB festlegt. Die Festlegung einer ökologischen Baubegleitung ist in den B-Planes aufzunehmen.¹⁰⁷

Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Besonders erosionsgefährdete Abflussbahnen u. Steillagen sind nicht betroffen. Aus Sicht d. Siedlungswasserwirtschaft bestehen für die Planung keine standortbezogenen Bedenken.¹⁰⁸

Gegen das geplante Vorhaben bestehen wasserbaulich keine Einwände. Wasserbauliche Belange sind nicht berührt.¹⁰⁹

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: *Sollen Anlagen errichtet werden, die der Verordn. über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) unterliegen (z. B. Festmistlagerstätte), so sind diese entsprech. zu planen u. zu errichten (siehe insbes. Anlage 7*

¹⁰⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹⁰⁷ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹⁰⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹⁰⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Wasserbau vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

AwSV). Aus Stallanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe ins Gewässer gelangen. Das heißt u. a., der Stallboden muss medienbeständig und medienundurchlässig sein. ¹¹⁰

Aus hydrogeologischer Sicht ist im Plangebiet oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss an den Hangschutt und rollige Bereiche der Verwitterungszone gebunden. 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 o. nach niederschlagsreichen Perioden zu erwarten. In Trockenzeiten kommen auch ungesättigte Verhältnisse in diesem Grundwasserleiter vor.

Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar, in welchem Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Klüften, Spalten oder Störungen zirkuliert.

Die Festgesteinsgrundwasserführung erfolgt überwiegend diskret in den entsprechenden Hauptrichtungen der Trennflächenstrukturen. Infolge bergbaulicher Hohlräume in der Umgebung können die hydrogeologischen Verhältnisse im Festgestein sekundär beeinflusst worden sein. ¹¹¹

Der AZV „Wilischthal“ betreibt in der Nähe des Plangebietes keine Kanalanlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser, eine Entsorgung über öffentliche Anlagen kann daher nicht erfolgen. Die schadlose Ableitung, Versickerung o. Weiternutzung des anfallenden Niederschlagswassers liegt in der Verantwortung d. Bauherrn u. bedarf unter Umständen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Erzgebirgskreis. ¹¹²

Bei der Versickerung von Oberflächen-/ Niederschlagswasser über die Bodenzone, z. B. über wasserdurchlässige Beläge oder teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen o. Bodenerosion auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden. ¹¹³

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird durch den Bauherrn in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Erzgebirgskreis u. Abwasserzweckverband „Wilischthal“) der erforderliche Umfang der Unterlagen zur Ableitung, Versickerung oder Weiternutzung des anfallenden Niederschlagswassers geklärt.

¹¹⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft (Abwasserbeseitigung) v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vI))

¹¹¹ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

¹¹² Stellungnahme Abwasserzweckverband (AZV) „Wilischthal“ vom 22.04.2021 (Zeichen: Bau)

¹¹³ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

Schutzgut Klima / Luft

Dieser Teil der Stadt Geyer zählt zum Klimatyp (*dominierenden Makroklimastufen der Naturräume Sachsens nach der Klassifikation von Schwanecke & Kopp (1969); Einordnung beruht auf Daten der Klimareihe von 1961 bis 1990*): *mittlere feuchte Berglagen*“.

*Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 5,8 – 6,5 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt 750 – 950 mm/a.*¹¹⁴

Schutzgut Mensch

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich entlang der Badstraße bis zur Thumer Straße (K 7105) eine zusammenhängende Fläche mit diversen Freizeitangeboten inklusive Parkplätzen. Diese Angebote setzen sich zusammen aus dem Freizeitbad Greifensteine, dem Autokino für ca. 300 Autos, einem Sportplatz sowie einem öffentlichen Parkplatz für ca. 460 Autos. Die Flächen sind somit bereits anthropogen vorgeprägt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Die Bebauungsplanfläche für Freizeitnutzung befindet sich ausreichend weit (> 350 m) von der nächsten Wohnbebauung in der Ortslage Geyer entfernt, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die künftige Nutzung an relevanten Immissionsorten zu erwarten sind.

*Hinweis: Die Gliederung innerhalb des Plangebietes sollte so erfolgen, dass Gebäude für Übernachtungen möglichst weit von den Außenbecken des benachbarten Freizeitbades entfernt liegen (also im Süden), um so die Besuchergeräusche des Bades zu mindern.*¹¹⁵

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft

Die Flächen werden bisher als Wiesenflächen (Herstellung von Futtermittel aus Gras) genutzt. Die Fläche steigt von Nordnordwesten nach Südosten an. Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zwischen 657,50 und 666,50 m ü. DHHN2016.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und die Festsetzung zur Grundflächenzahl. Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach Süden abnehmend, was durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (SO 1 und SO2) festgesetzt wird.

Es ist geplant die Gesamtanlage von einem begrünten Erdwall zu umgrenzen, Straßenseite ausgenommen. Dieser wird eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 4,0 m aufweisen.

Der geplante Bebauungsplan soll auf derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ausgewiesen werden. Die Planung verursacht Eingriffe in die Betriebs- u. Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. In der Region sind 14 dem Fachbereich Land-

¹¹⁴ www.naturraeume.lfz-dresden.de

¹¹⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

*wirtschaft bekannte Landwirtschaftsbetriebe ansässig. Die Agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften Flächenentzug, durch die dauerhafte Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten, die eventuelle dauerhafte o. vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges u. des Bodenwasserhaushaltes gegeben. Die Flurstücke Nr. 680 und 679 der Gemarkung Geyer sind verpachtet.*¹¹⁶

Im Telefonat mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Landwirtschaft vom 03.06.2021 wurde festgestellt, dass für das Flurstück 679 der Gemarkung Geyer kein Pachtvertrag für landwirtschaftliche (Nach-) Nutzung besteht. Zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger wurde in 10/2020 ein Pachtvertrag für die Errichtung und Nutzung / Betreibung der Flächen als Westernstadt abgeschlossen.

Das Flurstück 680/1 der Gemarkung Geyer ist seit kurzem im Besitz der Stadt Geyer. Es besteht ein gültiger Pachtvertrag. Ziel ist die Beendigung des Pachtverhältnisses bis 31.12.2021.

Zur Ermittlung und Prüfung von möglichen Ausgleichmaßnahmen in Form von Flächenentsiegelungen werden unter Punkt 6.2 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Detailangaben gemacht.

Denkmalschutz / Archäologie

*Zum Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.*¹¹⁷

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

*Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.*¹¹⁸

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird die Fläche in ihrem jetzigen Zustand weiterhin Bestand haben und als Wiesenflächen (Herstellung von Futtermittel aus Gras) weiter genutzt werden. Der Entfaltung und Entwicklung von weiteren Freizeitangeboten und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Urlaubs- und Ausflugsangeboten in der Region um die Greifensteine würde nicht entsprochen werden können.

¹¹⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Landwirtschaft vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹¹⁷ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹¹⁸ Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 25.03.2021 (AZ: 2-7051/67/166-2021/8035)

7.2.2 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 und effiziente Nutzung von 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 von 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 möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen 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.¹¹⁹

Tabelle 4: 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

¹¹⁹BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2b

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:
 - baubedingte Auswirkungen
 - anlagebedingte Auswirkungen
 - betriebsbedingte Auswirkungen

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 Lebensraummosaike, 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.

-> Baubedingte Auswirkungen

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

- Flächeninanspruchnahme
- 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 Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Bereiche der neu herzustellenden Gebäude, Nebenanlagen und innerer Erschließung.

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbes. der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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).

Abfallrechtliche Hinweise: Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes, in dem großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallbelastungen auftreten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.¹²⁰

Der Geltungsbereich des BP befindet sich in einem Gebiet, in welchem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (insbes. Arsen) zu rechnen ist. Derzeit wird eine Rechtsverordn. zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes n. § 14 SächsKrWBodSchG i. V. m. § 12 Abs. 10 BBodSchV erarbeitet. Es ist hier zu gewährleisten, dass die bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsintensität verwertet werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Standortverhältnisse am Verwertungs- bzw. Einbauort muss ausgeschlossen werden. Dies kann unseres Erachtens nur in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Erzgebirge sichergestellt werden.

Diesbezügliche Fragen im Hinblick auf die Planung können an die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz, Referat 43 gerichtet werden.¹²¹

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu

¹²⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹²¹ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen (Bereich Abfallwirtschaft / Altlasten / Bodenschutz vom 12.04.2021 (GZ: C34-2417/413/7)

lassen. *Abhängig v. Ergebnis können unter Umständen weitere Erkundungs- u. kostenintensive Verwehrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notw. werden.* ¹²²

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

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben 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 Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Fledermausarten nicht zu erwarten.

Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten für Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel und Zaunkönig zu untersuchen. Die Brutzeit der Arten liegt zwischen März – August. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind entweder die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten zu verschieben o. es ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten bodenbrütender Vogelarten untersucht, diese Untersuchung dokumentiert u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderl. artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB festlegt.

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

¹²² Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 22.03.2021 (AZ: 31-4146/4723/2-2021/9376)

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

Kulturgüter:

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

*Zum Vorhaben bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.*¹²³

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

*Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.*¹²⁴

-> 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:

Im Bereich des Gebäudes und der Nebenanlagen wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust der Bodenfunktionen kommen. Die Stellflächen und die Flächen zw. den baulichen Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Für die geplante Nutzung als Freizeitanlage sind im Hinblick auf die Gestaltung der Außenanlagen / Freiflächen im B-Plan keine bodenschutzrechtlichen Anforderungen zur

¹²³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹²⁴ Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 25.03.2021 (AZ: 2-7051/67/166-2021/8035)

Durchführung v. Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch erforderlich (Grundlage: gebietsbezogene Bewertung im Kartenwerk).

Bei einer Nutzung von Grünflächen als Weidefläche o. zur Futtermittelgewinnung (einschließl. Flächen im Bestand) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung einer Gesundheitsgefährdung für den Menschen über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze (- Nutztier) umzusetzen. Dies kann z. B. durch Herstellen der Mutterbodenschicht aus unbelastetem Bodenmaterial (= natürliches Bodenmaterial ohne mineralische Fremdbestandteile u. Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4. der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 50 mg/kg) erfolgen (vorzugsweise durch Bodenauftrag / Abdeckung, alternativ Bodenaustausch; Mindestmächtigkeit 30 cm).¹²⁵

Anforderungen für Spielanlagen: Für im B-Plan ausgewiesene Nutzungen von Grünflächen als Spielanlage sind geeignete Maßnahmen zur Unterbrech. eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial auszuführen (Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch).¹²⁶

Folgende grundsätzliche Maßnahmen sind hierfür als geeignet einzuschätzen:

- **Bereich Spielgeräte/ -anlagen:** Herstellung der Bodenabdeckung in Verbindung mit dem erforderlichen Fallschutz (z. B. Fallschutzkies, Rindenmulch, Fallschutzmatten sowie Einbau eines Trennelementes als Grabschutz)
- **Rasen-/ Grünflächen:** Spielplatz-/ Rasenflächen mit hoher Spielintensität/ häufigem Aufenthalt: Herstellen der obersten Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial * durch Auftrag oder Bodenaustausch, Mindestmächtigkeit von 35 cm bzw. Einbau einer Sperrschicht als Grabschutz bei geringeren Bodenmächtigkeiten
- **Rasen-/ Grünflächen:** Sonst. Grünflächen (Randflächen, Böschungsbereiche): Herstellung einer geschlossenen, langlebigen Vegetationsdecke (z. B. Bodendecker, dichte Grasnarbe), keine offenen Bodenflächen (Rabatten)
 - * Anforderungen an das Bodenmaterial: natürl. Bodenmaterial (ohne mineralische Fremdbestandteile u. Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4 der BBodSchV sowie Einhalt. eines Arsenwertes < 25 mg/kg; bei einer Verwendung von Bodenmaterial aus dem Raum Ehrenfriedersdorf / Geyer / Thum / Annaberg-Buchholz ist die Eignung mit dem LRA Erzgebirgskreis abzustimmen (E-Mail: abfallboden@kreis-erz.de), mit der Anfrage sind die Angaben zum Herkunftsort und zur Schicht-/ Materialbeschreibung mitzuteilen
- **Herstellung von Wegen** mit einer Kies-/ Schotterabdeckung (Mindestmächtigkeit 10 cm) bzw. Befestigung in Plattenbauweise oder Bodenversiegelung

¹²⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹²⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten Bodenschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl)) - Ergänzung / Fortschreibung mit E-Mail vom 10.06.2021

Anforderungen zum Radonschutz:¹²⁷

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, 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 durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem u. Boden-luft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und 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 sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Sollen Anlagen errichtet werden, die der Verordn. über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) unterliegen (z. B. Festmistlagerstätte), so sind diese entspr. zu planen u. zu errichten (siehe insbes. Anlage 7 AwSV). Aus Stallanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe ins Gewässer gelangen. Das heißt u. a., der Stallboden muss medienbeständig und medienundurchlässig sein.*¹²⁸

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird durch den Bauherrn in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Erzgebirgskreis u. Abwasserzweckverband „Wilischthal“) der erforderliche Umfang der Unterlagen zur Ableitung, Versickerung oder Weiternutzung des anfallenden Niederschlagswassers geklärt.

Im Zuge eines hydrogeologischen Gutachtens ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln, zu bewerten sowie entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen.

Klima / Luft:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

¹²⁷ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

¹²⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Siedlungswasserwirtschaft (Abwasserbeseitigung) v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

Flora / Fauna:

Die Stellflächen und die Flächen zw. den baulichen Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Es werden private Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 213/3 der Gemark. Geyer wird eine Entsiegelungsmaßnahme (A1) durchgeführt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden in Summe 50 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) und 950 m Hecke gepflanzt (K1). Die Hecke weist eine mittlere Breite von 2,5 m auf.

Auf dem Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer erfolgt eine Nadelaufforstung auf einer Fläche von 2.220 m² (K2).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: **Artenliste A - Bäume und Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyrastra	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste B - Obstbäume

Apfel, Birne, Pflaume u. Kirsche inkl. weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Es ist geplant die Gesamtanlage von einem begrüneten Erdwall zu umgrenzen, Straßenseite ausgenommen. Dieser wird eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 4,0 m aufweisen. Die Begrünung erfolgt in Form v. Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen / Heckenstrukturen.

Bei Einhaltung / Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (Anzahl Vollgeschosse, Traufhöhe). Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach Süden abnehmend (SO 1 mit Traufhöhe 8 m und SO2 mit Traufhöhe 3,50 m).

Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Es ist geplant die Gesamtanlage von einem begrünten Erdwall zu umgrenzen, Straßenseite ausgenommen. Dieser wird eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 4,0 m aufweisen. Die Begrünung erfolgt in Form v. Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen / Heckenstrukturen.

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Die Bebauungsplanfläche für Freizeitnutzung befindet sich ausreichend weit (> 350 m) von der nächsten Wohnbebauung in der Ortslage Geyer entfernt, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die künftige Nutzung an relevanten Immissionsorten zu erwarten sind.

*Hinweis: Die Gliederung innerhalb des Plangebietes sollte so erfolgen, dass Gebäude für Übernachtungen möglichst weit von den Außenbecken des benachbarten Freizeitbades entfernt liegen (also im Süden), um so die Besuchergeräusche des Bades zu mindern.*¹²⁹

Kulturgüter:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz:¹³⁰

- *Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.*
- *Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.*

¹²⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz v. 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

¹³⁰ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 14.04.2021 (AZ: 21-2511/435/5)

- *Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 -Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.*

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

7.2.3 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. ¹³¹

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 und 18920)
- 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

¹³¹ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2c

- Minderung von Staubemissionen
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Anforderungen zum Radonschutz
- Beachtung Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung von Grünflächen als Weidefläche oder zur Futtermittelgewinnung
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung für Spielanlagen
- Beachtung der Hinweise zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes

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 u. 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 Prüfung von Ausgleichsmaßnahmen - Flächenentsiegelungen

Gemäß der Eingriffsregelung § 15 Abs. 2 BNatSchG ist vor der Festlegung von Ersatzmaßnahmen zur Kompensation zu prüfen, ob Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, ob Maßnahmen der Flächenentsiegelung möglich sind.

*Gemäß dem Entsiegelungserlass des Freistaates Sachsen vom 30.07.2009 sollen bei Eingriffen mit Flächenversiegelungen vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensation herangezogen werden.*¹³²

¹³² STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

Flurstück 213/3 Gemarkung Geyer – Ausgleichsmaßnahme (A1)

Mögliche Entsiegelungsmaßnahmen würden aber auf dem Stadtgebiet Geyer zur Verfügung stehen. Als Beispiel ist hier das Flurstück 213/3 der Gemarkung Geyer anzuführen. Auf diesem befindet sich ein marodes Gebäude, welches zurückgebaut werden könnte u. die freiwerdende Fläche könnte als Grünfläche mit Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Nach dem Kenntnisstand der uNB befindet sich das besagte Flurstück im Eigentum der Stadt Geyer, somit besteht seitens der Stadt Geyer ein Flächenzugriff.¹³³

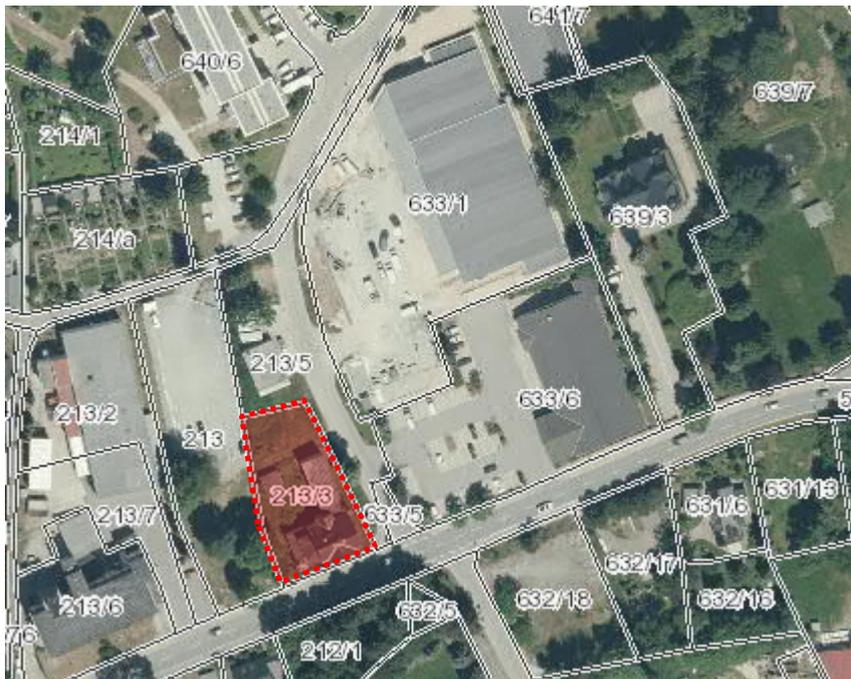


Abbildung 15: Lageinordnung Fläche Flurstück 213/3

(Quelle: WMS-Dienst zu Digitalem Orthophoto (DOP) Stand 08/2020; WMS-Dienst zu Flurstücken)

Anbei einige Randparameter der Entsiegelungsmaßnahme:

- zum Gebäudekomplex gehört ein ehemaliges mehrgeschossiges Wohngebäude mit Gewerbeanbau sowie einer PKW-Garage.
- Gebäude stehen seit langem vollständig leer, sind mangelhaft und ruinös
- Brache ist im INSEK 2015 als Brachfläche ID Nr. 7 erfasst
- Rückbau Brache mit anschließender Freiflächengestaltung
- Wertsteigerung Landschaftsbild
- Gesamtfläche ca. 1.300 m²
- Abriss ca. **450 m²**
- Abriss geplant (Fördermittel wurden beantragt; ohne vorliegenden positiven Fördermittelbescheid kann keine Aussage zur zeitlichen Einordnung des Abbruchs getroffen werden)

¹³³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 13.04.2021 (AZ: 614.521-21(98)-30010(vl))

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes

Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird an der Stelle verzichtet, da sich der Eingriff aus einer Flächeninanspruchnahme basierend auf der Grundflächenzahl von 0,6 im Vergleich zw. Bestand u. Planung in Höhe von $10.371 \text{ m}^2 = 1,04 \text{ ha}$ ($17.285 \text{ m}^2 * 0,6$) ableiten lässt. Es handelt sich hierbei um eine Worst Case Szenario, d.h. es wird davon ausgegangen, dass eine Flächenversiegelung auf max. 10.371 m^2 stattfindet. Die verbleibenden, nicht überbauten Flächen werden begrünt und anteilig bepflanzt.

Unter Berücksichtigung der bereits erläuterten Maßnahmen zur Entsiegelung (= 450 m^2) verbleibt eine noch zu kompensierende Fläche von 9.921 m^2 . Der diesbezüglich erforderliche Kompensationsbedarf wird, wie nachfolgend erläutert, einerseits in Form von Pflanzung von Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze sowie Heckenstrukturen innerhalb des Sondergebietes u. auf den Flächen für die Aufschüttung (auf dem Wall) sowie andererseits durch Nadelaufforstung (mit Fichten) auf dem Flurstück 895/7 der Gemarkung Geyer umgerechnet:

- Kompensation 1.1 in Form von Gehölzpflanzungen (50 Bäume) – im Sondergebiet (K1)
- Kompensation 1.2 in Form v. Gehölzpflanzungen (950m Hecke) – im Sondergebiet (K1)
- Kompensation 2 in Form von Nadelaufforstung – Bereich Flurstück 895/7 d. Gemarkung Geyer (K2)
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste A - Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyraister	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		

- empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste B - Obstbäume
Apfel, Birne, Pflaume u. Kirsche inkl. weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

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 aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Anforderungen zum Radonschutz
- Beachtung Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung von Grünflächen als Weidefläche oder zur Futtermittelgewinnung
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung für Spielanlagen
- Beachtung der Hinweise zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

7.2.4 Alternativenprüfung

Es handelt sich hierbei um die nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche südlich der Badstraße. Die Fläche dient damit grundsätzlich der Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Es fanden im Vorfeld Beratungstermine (18.02.2020 und 19.11.2020) mit den zuständigen Behörden (Landesdirektion Sachsen und Landratsamt Erzgebirgskreis) statt. Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und in vorheriger Abstimmung wurde sich für diesen Standort entschieden.

Von Seiten der Behörden wurden folgende Alternativen zur Prüfung vorgeschlagen und zur Diskussion gestellt: ¹³⁴

- *Um Zersiedlungseffekte zu vermeiden, sollte versucht werden, die zur Vorhabenrealisierung notwendige „feste“ Bebauung (Gastronomie, Service...) möglichst nahe an den baulichen Bestand des Freizeitbades heranzurücken oder sogar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeithallenbad an der Silberstraße“ unterzubringen, wo bspw. (bei Einhaltung des Waldabstandes) die noch un bebauten Flächen östlich des Freizeitbades genutzt werden könnten.*
- *Auch könnte für die laut unseren Erkenntnissen in Leichtbauweise geplanten „Westernhäuser“ eine zeitlich begrenzte Zulassung ins Auge gefasst und hierfür eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB eingesetzt werden, was dem „Zersiedlungsdruck“ ebenfalls entgegenwirken würde.*

¹³⁴ Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 12.04.2021 (GZ: C34-2417/413/7)

Ein weiteres Heranrücken der notwendigen „festen“ Bebauung an den baulichen Bestand des Freizeitbades ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit und des geplanten Gestaltungskonzeptes „Westernstadt“ nicht möglich. Es werden den Sondergebietsteilen SO 1 und SO 2 keine bestimmten Nutzungen zugewiesen, da es sich um ein Gesamtkonzept handelt und die Nutzungen größtenteils in beiden zulässig sind. Die notwendige Bestimmtheit sowie Planklarheit drücken sich grundlegend in der Höhe der baulichen Anlagen aus. Somit befindet sich der Großteil der gebietstypischen höheren Gebäude (z. B. Saloon, Verwaltungsgebäude, Kirche, Tierhaltung / Stallungen, „Stadtgebäude“) im SO 1. Im SO 2 konzentrieren sich die gebietstypischen niedrigen Gebäude (z. B. Großteil Ferienhäuser / Wohnunterkünfte, Zeltlager, Dienstleistungen).

Zur Überwachung der Anlage sowie aller zur Tierhaltung erforderlichen Arbeitsgänge werden ausnahmsweise während der Dauer der Nutzung des Sondergebietes als Westernstadt 3 Wohnungen für Verwalter u. Aufsichtspersonal untergebracht (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB).

7.2.5 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) ¹³⁵; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit 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. ¹³⁶

Sachverhalt trifft nicht zu.

¹³⁵ BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

¹³⁶ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2e

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 und 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 und der 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 aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Anforderungen zum Radonschutz
- Beachtung Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung von Grünflächen als Weidefläche oder zur Futtermittelgewinnung
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung für Spielanlagen
- Beachtung der Hinweise zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

7.3.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Flora / Fauna, Geologie / Boden, 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

Die Quellen wurden entsprechend als Zitat gekennzeichnet:

- www.naturraeume.lfz-dresden.de
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>
- <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>
- <https://www.artensteckbrief.de/>
- Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf
- <https://www.stadt-geyer.de/urlaub-in-geyer/aktiv-erleben/kinder-familien>
- Datenbereitstellung durch Stadt Geyer:
 - Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo)
 - Teilfortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)
 - Unterlagen zur Entsiegelungsmaßnahme und Flächen zur Nadelaufforstung

Weitere Quellen waren:

- http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_ce_f_regionalplan.php
- http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_62_beteiligung.php
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>