

# **Umweltbezogene Stellungnahmen**

Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Anschreiben vom 30.01.2026

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

per E-Mail:  
Stadtverwaltung Geyer  
Altmarkt 1  
09468 Geyer

nachrichtlich per E-Mail an:  
- LRA Erzgebirgskreis  
- Planungsverband Region Chemnitz  
- N1 Ingenieurgesellschaft mbH

**Erzgebirgskreis - Stadt Geyer**  
**Vorentwurf zum Bebauungsplan "Freizeitbad Greifenstein"**  
**Planstand 01/2026**  
**Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**  
Schreiben des Planungsbüros vom 30. Januar 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Belange der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### **Begründung**

#### 1. Sachverhalt

Die Stadt Geyer beabsichtigt die (Neu) Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Flurstück 681/8 Gemarkung Geyer (Freizeitbad, Parkplatz und Fläche östlich des Freizeitbades – Sport/Freifläche) auf einer Fläche von 42.145 m<sup>2</sup>. Geplant ist Errichtung einer Photovoltaikanlage östlich des Freizeitbades.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 3. Mai 1996 bekannt gemacht, hat aber laut Begründung (S. 9) keine abschließende Rechtswirksamkeit.

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

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Bettina Seiferth

**Durchwahl**  
Telefon +49 371 532-1547  
Telefax +49 371 532-1929

bettina.seiferth@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
34-2417/413/11

Chemnitz,  
23. Februar 2026

MACH   
WAS   
WICHTIGES  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucheranschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Str. 41  
09120 Chemnitz

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC** MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

Umsatzsteuer-ID: DE287064009

**Verkehrsverbindung:**  
Straßenbahnlinien  
5, C11 (Rößlerstraße)  
Buslinie  
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht vor.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP RC, rechtskräftig seit 23. Januar 2025)

## 3. raumordnerische Bewertung

Belange der Raumordnung stehen dem Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

Unklar ist jedoch die „nicht abschließende Rechtswirksamkeit“, obwohl der Bebauungsplan am 3. Mai 1996 bekanntgemacht wurde. Um diesbezügliche Klarstellung wird gebeten, um die Daten im Raumordnungskataster korrekt aktualisieren zu können.

Empfehlung: Es sollte die Überdachung mit Solarmodulen der vorhandenen Stellplätze im westlichen Bereich als ergänzende/optimale Doppelnutzung (Schutz vor Sonne, Regen und Schnee) geprüft werden.

*Hinweis: Die im rechtskräftigen RPI RC 2024 festgelegten Ziele sind **nicht** als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (S. 23), sie sind zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung. Eine Richtigstellung ist notwendig.*

Bezüglich des Waldabstandes verweisen wir auf die zuständige Fachbehörde.

## 4. Hinweise

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1260038 eingetragen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Seiferth  
Referentin Raumordnung

Dieses Schreiben wurde elektronisch gezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



Stadtverwaltung Geyer  
Altmarkt 1  
09468 Geyer

### Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 24. Februar 2026  
Bearbeiter: Fr. Peters  
Telefon: (0375) 289 405 23  
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Zeichen:

## Bebauungsplan „Freizeitbad Greifensteine“ der Stadt Geyer

### Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben der N1 Ingenieurgesellschaft mbH vom 30. Januar 2026 lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Januar 2026
- Begründung des Vorentwurfs vom Januar 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Freizeitbad Greifensteine“ der Stadt Geyer gebeten.

#### Sachverhalt

Mit dem Bebauungsplan „Freizeitbad Greifensteine“ sollen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Freizeithallenbad an der Silberstraße“ neu überplant werden. Innerhalb des zur Beurteilung vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich das 1998 realisierte Freizeitbad und der dazugehörige Parkplatz.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Freizeitbadgeländes auf einer Fläche von ca. 4,2 ha. Die letzte Modernisierung wurde 2024 abgeschlossen.

Das Freizeitbad soll nun weiter modernisiert und erweitert werden. Zudem sollen zukünftig Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Sondergebiet zugelassen werden.

#### Beurteilungsgrundlage

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABI AAz. Nr. 4/2025 vom 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024).

## Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.

Das Vorhaben ist mit den Festlegungen des RPI RC 2024 vereinbar.

Gemäß Ziel Z 1.2.3.2 i. V. m. Karte 3 „Raumstruktur“ ist die für die Stadt Geyer die besondere Gemeindefunktion Tourismus festgelegt. Das bereits realisierte Vorhaben und dessen Erhalt bzw. Weiterentwicklung entsprechen in besonderer Weise dieser Festlegung. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt lediglich durch die externen Ausgleichsflächen.

Auf folgende Sachverhalte wird dennoch hingewiesen:

Folgende in Tabelle 1 der Begründung des Bebauungsplanes dargelegte Sachverhalte bzgl. des RPI RC 2024 sind zu korrigieren:

- „Grenznahe Gebiete“ werden in Karte 5 des RPI RC 2024 nicht festgelegt. Hier handelt es sich um eine Festlegung des Landesentwicklungsplanes für den Freistaat Sachsen 2013, die in den RPI RC 2024 lediglich nachrichtlich übernommen wurde.
- Bei der in Tabelle 1 dargestellten Karte 6 des RPI RC 2024 handelt es sich um eine Erläuterungskarte, die keinerlei regionalplanerischen Festlegungen enthält. Auf die Darstellung dieser Karte in Tabelle 1 kann aus unserer Sicht verzichtet werden.

Dem mit der Planung beauftragten Planungsbüro wird wiederholt mitgeteilt, dass die im rechtskräftigen RPI RC 2024 festgelegten Ziele nicht lediglich als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, sondern zu beachten sind und nicht der Abwägung unterliegen.

Wir weisen darauf hin, dass geplante Photovoltaikanlagen nach den derzeit getroffenen Formulierungen in den textlichen Festsetzungen lediglich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zugelassen werden. Sollte ggf. die aus unserer Sicht sinnvolle Überdachung der vorhandenen Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant sein, wäre dies nach den Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes u. E. nicht möglich. Danach wäre lediglich die Flächeninanspruchnahme durch Photovoltaikanlagen östlich und nördlich des Freizeitbades selbst möglich. Wir bitten darum, den Sachverhalt mit dem Landratsamt Erzgebirge als Genehmigungsbehörde noch einmal planungsrechtlich abzuklären.

Im Zusammenhang mit der geplanten Photovoltaikanlage als zulässige Nebenanlage weisen wir zudem auf den nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG) einzuhaltenden Waldabstand hin. Entgegen der Aussagen unter Ziffer II. Hinweise Nr. 4 in der Planzeichnung sollte in Anlehnung an den § 25 (3) SächsWaldG aufgrund des Brandverhaltens ebenso ein Abstand von Photovoltaikanlagen zu Wald i. S. d. SächsWaldG eingehalten werden. Abstimmungen zum notwendigen Waldabstand sind diesbezüglich mit der Unteren Forstbehörde zu führen. Aussagen dazu sind in der Begründung des Bebauungsplanes zu integrieren, der abgestimmte Waldabstand, in dem Photovoltaikanlagen auszuschließen sind, ist auf der Planzeichnung zu vermaßen.

Zu den drei externen Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die regionalplanerischen Betroffenheiten für die externen Ausgleichsflächen zur Realisierung eines Vorhabens sind wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten der Umweltprüfung zu unterziehen.

Zu Ziffer 2 auf Seite 5 der Begründung wird Folgendes angemerkt:

Genehmigungsfrei sind Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes gemäß § 62 (2) Sächsische Bauordnung nur, wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und weitere Voraussetzungen erfüllt sind. Eine Klarstellung sollte erfolgen.

Der Bebauungsplan „Freizeithallenbad an der Silberstraße“ wurde gemäß Raumplanungsinformationssystem (RAPIS Sachsen ROK 1.950.017) am 12. April 1996 genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 3. Mai 1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde dem Planungsverband mit Mail vom 3. April 2020 als rechtskräftige Fassung (ohne ausgefüllte Verfahrensvermerke) übermittelt. Sollte inzwischen herausgefunden worden sein, dass dieser Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt wurde, ist dieser Sachverhalt der Landesdirektion Sachsen zur Aktualisierung des Katasters mitzuteilen. Zudem bittet der Planungsverband zusätzlich um Mitteilung, ob der Eintrag in unserem Kataster ebenfalls zu aktualisieren ist:

<p>BPL SO „Freizeitbad an der Silberstraße“ 2811</p>	<p>genehmigt am 12.04.1996, rechtskräftig seit 03.05.1996, im Verfahren befindliche Änderung aus 2003 mit Bekanntmachung vom 11.05.2020 aufgehoben</p>	<p><b>pdf gespeichert</b> realisiert</p>
--	--	--

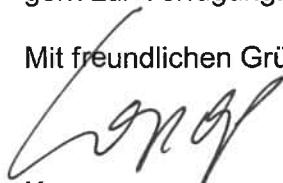
### Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Genehmigung des Bebauungsplanes zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop  
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle  
i. A. des Vorsitzenden des  
Planungsverbandes Region Chemnitz

### Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34  
LRA Erzgebirgskreis  
N1 Ingenieurgesellschaft mbH



**Geschäftsbereich Landrat  
Referat Recht und Kommunalaufsicht  
Sachgebiet Stellungnahmen**

N1 Ingenieurgesellschaft mbH  
August-Wellner-Straße 1  
08280 Aue-Bad Schlema

Bearbeiter/in: Frau Meyer  
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24  
09456 Annaberg-Buchholz  
Zimmer-Nr.: A1.38  
Telefon: +49 3733 831 1053  
Telefax: +49 3733 831 1057  
E-Mail: mirjam.meyer@kreis-erz.de  
Ihre Zeichen: NF  
Ihre Nachricht: 30.01.2026  
Unsere Zeichen: 614.521-26(43)-03300(Me)  
Datum: 06.03.2026

**Stadt Geyer**

**Bebauungsplan (BP) "Freizeitbad Greifensteine"**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf  
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben der N1 Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2026  
- Planzeichnung und Begründung – Stand: Januar 2026  
- Planunterlagen in digitaler Form

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Geyer hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den o. g. Vorentwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Anlass der Planung ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVFFA) auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 42.145 m<sup>2</sup>.

Mit Schreiben vom 30.01.2026 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis (LRA ERZ) angehört.

**Das LRA ERZ gibt als beteiligte Behörde im Rahmen einer Beteiligung zum o. g. Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:**

**Bauleitplanung**

**Bearbeiter: Frau Altrichter**

**Tel.: 03733 831-4173**

Die Stadt Geyer beabsichtigt für die Fläche im Bereich des Freizeitbades nordöstlich der Ortslage Geyer den bestehenden BP neu aufzustellen. Hintergrund ist die nicht nachweisbare Rechtskraft des BP und die geplante Entwicklung im Bereich einer ursprünglich als Grünfläche (Sportplatz) festgesetzten Fläche.

**Sprechzeiten**

Mo, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
Di 08:00 – 18:00 Uhr  
Do 08:00 – 16:00 Uhr

**Kontakt**

Telefon 03733 831-0  
Telefax 03733 22164  
E-Mail info@kreis-erz.de

**Kontoinhaber: Landkreis Erzgebirgskreis**

Bankverbindung  
Erzgebirgssparkasse  
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67  
BIC WELADED1STB  
USt-IdNr. DE260587011



**ERZGEBIRGSKREIS**  
MEIN ZUHAUSE – MEINE ZUKUNFT

Zu dem vorliegenden Vorentwurf werden noch die folgenden Hinweise gegeben.

In der Planzeichenerklärung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 angeführt. In den textlichen Festsetzungen, der Planzeichenerklärung und in der Begründung zum BP wird auf eine Grundflächenzahl von 0,6 abgestellt. Diese Abweichung ist zu korrigieren.

Hinsichtlich der Festsetzung zur Traufhöhe wird eine Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen unter weiterer Angabe des oberen Bezugspunktes empfohlen, da dies für die Einrichtungen des Freizeitbades nachvollziehbarer erscheint.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des BP (Teil B – Textteil, Ziffer I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 3.2) sollen Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die der Versorgung der Baugebiete dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig sein. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 23 Abs. 5 BauNVO. Dies sollte daher entsprechend in den textlichen Festsetzungen des BP ergänzt werden.

Aus der gegenwärtigen Fassung des Punktes 3.2 könnte geschlossen werden, dass nur die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig sein sollen. § 14 Abs. 1 BauNVO bezieht sich auf untergeordnete Anlagen, die den im Baugebiet gelegenen Grundstücken oder aber dem Baugebiet selbst dienen. Ergänzend ist hier geregelt, dass zu den untergeordneten Nebenanlagen auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien zählen. Eine PVFFA, die ausschließlich dem Freizeitbad dient, wäre damit grundsätzlich zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO wiederum bezieht sich auf Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete (also auch irgendwo im Stadtgebiet) mit Elektrizität, Gas, Wärme, usw. dienen. Diese können, soweit im BP keine anderen Flächen festgesetzt sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Für eine Festsetzung im BP zur generellen Zulässigkeit gibt es keine Rechtsgrundlage. § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO stellt hier klar, dass dies auch für Anlagen der erneuerbaren Energien anwendbar ist, soweit nicht § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO gilt. Eine PVFFA, die auch der Versorgung anderer Baugebiete dienen soll und nicht dem betreffenden Baugebiet untergeordnet ist, wäre nur ausnahmsweise zulässig. Die Formulierung sollte daher nochmals geprüft werden.

### **Denkmalschutz**

**Bearbeiter: Herr Nicklaus**

**Tel.: 03733 831-4160**

Die Inhalte der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie (LfA) vom 17.02.2026 mit dem Aktenzeichen 2-7051/125/60-2026/3557 sind zu beachten (siehe Anlage).

Folgende Hinweise sind in den BP bei Teil B - Textteil, unter Ziffer II. aufzunehmen, um die untere Bauaufsichtsbehörde (uBB) und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger über die Genehmigungspflicht zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich mit der Nummer D-88030-08 im archäologischen Relevanzbereich. Hierbei handelt es sich um spätmittelalterliche(n) bis neuzeitliche(n) Verhüttung/Bergbau und mittelalterliche Verkehrssysteme, die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten sowie bauliche Maßnahmen der Genehmigung durch die nach § 4 SächsDSchG zuständige untere Denkmalschutzbehörde (uDB).

### **Vermessungsservice**

**Bearbeiter: Frau Wiards**

**Tel.: 03733 831-4234**

Es bestehen zum Vorhaben keine Einwände. Die Bezeichnung der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

**Immissionsschutz****Bearbeiter: Frau Monse****Tel.: 03735 601-6119**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorentwurf des BP.

Bei der Planung handelt es sich zum großen Teil um eine Überplanung des bestehenden Freizeitbades und des zugehörigen Parkplatzes.

Lediglich im östlichen Teil des Flurstückes 681/8 der Gemarkung Geyer wird eine Fläche für die Errichtung einer PVFFA neu beplant. Diesbezüglich bestehen keine Einwände, da sich im Einwirkungsbereich der geplanten PVFFA keine betroffenen Immissionsorte befinden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendungen und/oder Geräusche sind nicht zu erwarten.

**Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz****Bearbeiter: Frau Lickert****Tel.: 03735 601-6147**

Seitens des Fachbereiches Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz bestehen keine Einwände bzw. Bedenken zum Vorentwurf des BP „Freizeitbad Greifensteine“.

Es wurde berücksichtigt, dass es sich bei den für das Plangebiet ausgewiesenen Teilflächen des Sondergebietes (SO) und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung überwiegend um bauliche Anlagen im Bestand handelt, die mit der vorliegenden Aufstellung des BP aktualisiert und rechtsverbindlich festgesetzt werden sollen.

Zusätzlich soll eine PVFFA im Südosten des Plangebietes auf einer Teilfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> errichtet werden (Flächengröße geschätzt anhand des aktuellen Luftbilds im GIS-Auskunftssystem des LRA ERZ). Sowohl in der Planzeichnung als auch in keiner Abbildung in der Begründung zum BP ist eine Abgrenzung und Darstellung der PVFFA enthalten. Es wird nur angegeben, dass diese PVFFA „östlich des Freizeitbades“ errichtet werden soll.

Die für die Errichtung der PVFFA vorgesehene Fläche wurde im Rahmen der letzten Baumaßnahme zur Modernisierung des Freizeitbades (Zeitraum nach 2021) bereits durch eine Geländeprofilierung gegenüber der vorherigen Nutzung als Grünland-Fläche umgestaltet und somit anthropogen verändert (ersichtlich in Luftbildern des GIS-Auskunftssystems bezogen auf den Vergleichszeitraum).

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen nach dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

**Abfall- und bodenschutzfachliche Anforderungen und Hinweise für den Entwurf des BP**

Aus redaktioneller Sicht ist eine Prüfung und Korrektur bzw. Differenzierung der Angaben zur Grundflächenzahl in der Planzeichnung und im Kapitel 6.2 der Begründung zum BP vorzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des mittels Rechtsverordnung festgelegten Bodenplanungsgebietes (BPG) Raum Annaberg<sup>1)</sup>. In der VO BPG Raum Annaberg sind gebietsbezogene Maßnahmen und Anforderungen des Bodenschutzes zum Umgang mit den großflächig auftretenden geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen im Boden geregelt.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Teilflächenklasse 1 (grün) für die Nutzungsart Park- und Freizeitanlagen entsprechend dem der VO BPG Raum Annaberg anhängigen Kartenwerk (§ 4 Abs. 2 VO BPG Raum Annaberg). Dies bedeutet nach § 5 Abs. 2 der VO BPG Raum Annaberg, dass für die vorgese-

hene Nutzungsart als Freizeitanlage der Gefahrenverdacht über den Wirkungspfad Boden - Mensch im Hinblick auf eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als ausgeräumt gilt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese Einstufung bzw. die VO BPG Raum Annaberg nur für die am Standort auftretenden natürlichen Böden und nicht für im Zuge von Baumaßnahmen umgelagerte Bodenmaterialien sowie nicht für sonstige mineralische Auffüllungen gilt.

Innerhalb des Plangebietes sind vorhandene spezielle Nutzungsbereiche, wie z. B. Kinderspielflächen, entsprechend der Zuordnung zu den Teilflächenklassen im Kartenwerk gesondert zu bewerten (als Subnutzungen gemäß § 5 Abs. 2 VO BPG Raum Annaberg).

Für den Umgang mit bei Baumaßnahmen anfallendem natürlich anstehendem Bodenmaterial (i. S. v. § 2 Nr. 4 VO BPG Raum Annaberg kein umgelagertes, standortfremdes Bodenmaterial sowie mineralische Auffüllungen) gelten bei einer ggf. erforderlichen Verwertung von Überschussmassen auf Flächen außerhalb des Baustandortes, jedoch innerhalb des BPG die Regelungen in den §§ 13 – 15 der VO BPG Raum Annaberg. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich der geplante Baubereich überwiegend innerhalb der Teilflächenklasse 3 (ocker) befindet, d. h. es ist mit hohen Gehalten der relevanten Schadstoffe Arsen, Blei und Cadmium im Ober- und Unterboden entsprechend dem zur Verordnung gehörenden Kartenwerk zu rechnen (§ 13 Abs. 2 und 3 VO BPG Raum Annaberg).

Ergänzend zum Kartenwerk der VO BPG Raum Annaberg wurden im Datenportal LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Bodenaufschlüsse aus der bodenkundlichen Landesaufnahme im Umfeld des Plangebietes mit geochemischen Untersuchungen recherchiert und eingesehen. Danach sind im Umfeld des Plangebietes folgende Arsengehalte anzutreffen:

- Oberboden: rd. 200 mg/kg bis rd. 300 mg/kg im Feststoff (Königswasserextrakt)  
Einzelwerte > 400 mg/kg
- Unterboden: rd. 200 mg/kg bis rd. 300 mg/kg im Feststoff (Königswasserextrakt)

Unter Bezug auf die vorgenannten Ausführungen zum BPG Raum Annaberg sind die Aussagen in der Begründung des BP, hier insbesondere die Angaben im Kapitel 7.2.1, Abschnitt Boden zu Arsen, Blei und Cadmiumgehalten, die anhand der geochemischen Übersichtskarten getroffen wurden, zu ergänzen und zu präzisieren.

Für die Errichtung der PVFFA sind die fachlichen Grundlagen in der Arbeitshilfe der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ grundsätzlich zu berücksichtigen, auch wenn im vorliegenden Fall die PVFFA nicht auf einer natürlichen, unbeanspruchten Fläche gebaut wird.

Die im BP, Teil B - Textteil, unter Ziffer II. aufgeführten Hinweise sind entsprechend der folgenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen und Hinweise zu ergänzen:

- *Bei Baumaßnahmen anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 202 BauGB). Dies schließt eine ordnungsgemäße und funktionsgerechte Verwertung am Standort ein. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen gemäß §§ 6 und 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.*
- *Das Plangebiet befindet sich innerhalb des BPG Raum Annaberg (Rechtsgrundlage: Verordnung der LDS zur Festlegung des BPG Raum Annaberg vom 1. Juni 2025). In der Rechtsverordnung zum*

*BPG sind gebietsbezogene Maßnahmen und Anforderungen des Bodenschutzes zum Umgang mit den großflächig auftretenden geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen im Boden geregelt.*

- *Alle bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung (NachwV).*
- *Für den Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen (u. a. mineralische Abfälle wie Bauschutt-recyclingmaterial und Bodenaushub) in technischen Bauwerken und die hierfür erforderlichen Untersuchungen sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) anzuwenden.*

## **Forst und Jagd**

**Bearbeiter: Frau Bergelt**

**Tel.: 03735 601-6300**

Unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des BP grenzt auf dem Flurstück 1001/7 der Gemarkung Geyer Körperschaftswald der Stadt Geyer an. Es handelt sich um Wald gemäß § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Somit sind forstliche Belange berührt, wozu die untere Forstbehörde (uFB) im Folgenden Stellung nimmt.

### Errichtung der PVFFA

Unter Punkt 7.2.2 der Begründung zum BP wurden die forstrechtlichen Belange zum geforderten Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG und der Hinweis auf eventuelle Schattenwirkungen schon festgelegt. Ergänzend dazu werden noch die folgenden Hinweise gegeben.

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

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

### Kompensationsmaßnahmen

Geplant ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandbereiches auf dem Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer mit einer Fläche von 2.630 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist an zwei Seiten bereits von Wald gemäß SächsWaldG umschlossen und ist daher zur Aufforstung geeignet. Die Notwendigkeit eines Erstaufforstungsantrages wurde unter Punkt 7.2.1 der Begründung zum BP festgelegt.

Die geplante Streuobstwiese auf dem Flurstück 663 der Gemarkung Geyer ist gemäß § 2 Abs. 3 SächsWaldG kein Wald. Bei unterlassener Pflege, welche Sukzession zur Folge hätte, könnte sich jedoch Wald daraus entwickeln, da der Anschluss zu den Waldflächen bereits gegeben ist. Dies wäre unzulässig, da sich unmittelbar östlich der geplanten Streuobstwiese bereits bestehende Wohngebäude befinden.

## **Naturschutz**

**Bearbeiter: Frau Kunz**

**Tel.: 03771 277-6219**

Der im Vorentwurf vorgelegte BP „Freizeitbad Greifensteine“ befindet sich auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer. Dieses Flurstück ist bereits mit einem Freizeitbad samt Nebenanlagen und

Außenanlagen bebaut. Nördlich und östlich befindet sich in unmittelbarer Nähe das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Greifensteingebiet“.

Es ist die Errichtung einer PVFFA auf dem Flurstück 681/8 der Gemarkung Geyer im Bereich der Fläche östlich des Freizeitbades (Sport-/Freifläche) geplant. Diese Fläche liegt im Geltungsbereich des BP „Freizeit-Hallenbad an der Silberstraße“, dessen Rechtswirksamkeit nicht nachgewiesen werden kann.

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. den §§ 14 - 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiete und Special Protection Areas (SPA-Gebiete) im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Geprüft werden muss daher der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und in diesem Zusammenhang die Einhaltung der Vorgaben zur Bewertung von PVFFA sowie die artenschutzrechtlichen Belange.

#### Vollzug naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage im Außenbereich der Stadt Geyer ist das geplante Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft i. S. v. § 14 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG zu werten.

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen geeignet sind z. B. vorrangig die Entsiegelung von Böden, der Rückbau nicht mehr genutzter oder brachgefallener Gebäude oder Gehölzanpflanzungen unter Verwendung einheimischer standortgerechter Laubgehölze in Form einer Hecke, Baumreihe oder als Streuobstwiese.

Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über

1. Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
2. die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Die zuständige Behörde kann die Vorlage von Gutachten verlangen, soweit diese zur Beurteilung der Auswirkungen des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Bei einem Eingriff, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplans vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 4 S. 1 BNatSchG im Fachplan oder in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) in Text und Karte darzustellen.

Seitens des beauftragten Planungsbüros wurde die Begründung zum BP mit Umweltbericht vorgelegt.

#### *Bewertung PVFFA*

Die Bewertung von PVFFA richtet sich derzeit nach dem aktualisierten Erlass des Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL) vom 26.03.2024. Um Zustände herzustellen, die der aktuellen Rechtslage entsprechen, werden die Planunterlagen nach den Vorgaben dieses Erlasses geprüft. Der Erlass liegt als Anlage bei.

Demnach wird die geplante PVFFA in die zwei nachfolgend genannten Flächen unterteilt, welche differenziert mittels Werteinheiten (WE) bewertet werden:

1. mit Modulen überstellte Flächen, sowie die dazugehörigen Zwischenräume (nach den Maßnahmensteckbriefen im Kapitel 3.4 des Leitfadens „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen - fachliche Vorschläge zur Gestaltung und Umsetzung - Teil A - Handreichung“: mindestens 8 WE müssen erreicht werden; zusätzlich sind 3 WE als Bonus möglich)

und

2. sonstige Flächen und deren Biotoptypen, wie Wege, Trafohäuschen und eventuell geplante Hecken, Gehölze, Kleingewässer, blütenreiche Saumstreifen u. s. w. innerhalb der eingezäunten PVFFA (nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ aus 2003 oder 2017).

Nach dem o. g. Erlass sind für die Bewertung der mit Modulen überstellten Flächen sowie die dazugehörigen Zwischenräume die Maßnahmensteckbriefe im Kapitel 3.4 des Leitfadens „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen - fachliche Vorschläge zur Gestaltung und Umsetzung - Teil A - Handreichung“ heranzuziehen. Auf Basis des o. g. Erlasses des SMEKUL und des Leitfadens zu Biodiversität und PVFFA wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eine Arbeitshilfe zur Bewertung von PVFFA erstellt (siehe Anlage 1 und 2 Naturschutz). Alle Mindeststandardmaßnahmen sind gemäß Anlage 1 Naturschutz umzusetzen. Die Bonusoptionen sind in Anlage 2 Naturschutz dargestellt.

**In der Begründung zum BP sind keine genaueren Angaben zur geplanten PVFFA zu finden. Diese Angaben sind in die weitere Planung einzuarbeiten.** Als Arbeitshilfe kann die Anlagen 1 und 2 Naturschutz verwendet werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Mindeststandardmaßnahmen der Anlage 1 Naturschutz bei der nachfolgenden Planung berücksichtigt und erfüllt werden, erreicht das Vorhaben den Grundwert von 8 WE. Sollten die Mindestanforderungen nicht erfüllt werden, entspricht die Anlage nicht dem o. g. Erlass vom 26.03.2024 des SMEKUL und kann nicht umgesetzt werden.

Die vorgelegte Eingriffsbilanzierung (siehe S. 16 ff. der Begründung zum BP) beinhaltet keine Fläche, welche als PVFFA ausgewiesen ist und differenziert weiterhin nicht nach den zwei o. g. Flächen des Erlasses des SMEKUL vom 26.03.2024. **Es kann deshalb noch keine Aussage getroffen werden, ob das Defizit und damit der Eingriff ausgeglichen ist.** Um die Bilanzierung abschließend bewerten zu können, ist die Eingriffsbilanzierung (siehe S. 16 ff. der Begründung zum BP) dementsprechend anzupassen.

#### *Landschaftsbild*

Den Ausführungen in den Unterlagen hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (insbesondere siehe Punkt 7.2.6 der Begründung zum BP) wird gefolgt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit als nicht erheblich eingeschätzt. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff

in das Landschaftsbild werden demnach nicht notwendig. Um die Sichtbeziehung zur PVFFA weiter zu minimieren, wird dennoch die Pflanzung von linearen Gehölzstrukturen (z. B. einer Hecke) empfohlen, da das Freizeitbad der Erholung dient und eventuell störende Sichtbeziehungen so abgewendet werden können.

#### *Bilanzierung des Eingriffs*

Schon aufgrund der Errichtung der PVFFA muss die Eingriffsbilanzierung (siehe S. 16 ff. der Begründung zum BP) angepasst werden.

Weiterhin scheint in der Tabelle „Planung“ auf S. 16 der Begründung zum BP ein Rechenfehler aufgetreten zu sein. Die „Gesamtsumme WE“ kann nicht nachvollzogen werden.

Die Tabelle „Planung“ weist als Planwert für die anzulegende Streuobstwiese 22 WE aus. Da die Bäume dieser Streuobstwiese neu angepflanzt werden, sollte hier der Planwert um 3 WE verringert werden (vgl. Spalte < 25 Jahre nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ 2003). Entsprechend wäre dann der Differenzwert anzupassen.

#### *Kompensationsmaßnahmen*

Den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wird grundsätzlich entsprochen. Jedoch muss auch die letzte Kompensationsmaßnahme „Vertrag zwischen einem sächsischen Landschaftspflegeverband und der Stadt Geyer“ (siehe Punkt 5.5 in der Begründung zum BP) in der weiteren Planung konkretisiert werden, damit eine abschließende Bewertung des Vorhabens möglich wird.

Bei der Kompensationsmaßnahme „Entwicklung von einem gestuften Waldrandbereich“ (siehe Punkt 5.5 in der Begründung zum BP) sind neben den Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes außerdem gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes (VKG) 3 zu verwenden, um die Maßnahme als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme anzuerkennen.

Gemäß § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen sind gemäß § 17 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nachzuweisen. Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen sind solange zu erhalten und zu pflegen, wie der Eingriff in Natur und Landschaft andauert (bis zum Rückbau des Vorhabens). Alle Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen. Dem entsprechend sind alle abgängigen Gehölze zu ersetzen und auch die ggf. noch benötigte Kompensationsmaßnahme durch einen Landschaftspflegeverband für diese Zeit - mindestens jedoch 25 Jahre - vertraglich zu sichern. Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des BP zu übernehmen (vgl. Teil B – Textteil, Ziffer I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Nummer 4.4 bis 4.8). **Die grünordnerische Maßnahme 4.4 ist im Planteil noch mit darzustellen sowie im Teil B - Textteil, Ziffer I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen eindeutig als Kompensationsmaßnahme zu benennen.**

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/-flächen sind gemäß dem Kompensationsflächenkataster (KoKaNat) des Freistaates Sachsen zu erfassen. Die Eintragung hat selbstständig durch den Vorhabenträger zu erfolgen und ist spätestens mit Abschluss des Bauvorhabens durchzuführen. Die Freischaltung zur Eintragung ins KoKaNat erfolgt über die uNB (Sachgebiet Naturschutz/Landwirtschaft, E-Mail: [naturschutz@kreis-erz.de](mailto:naturschutz@kreis-erz.de)).

#### *Gehölzpflanzungen/Artenliste*

Wie bereits in Punkt 7 der Begründung zum BP (Umweltbericht) dargestellt, ist für die Umsetzung der Gehölzpflanzungen die Pflanzliste vom Deutschen Verband für Landschaftspflege (DVL; Deutscher Verband für Landschaftspflege (DVL; 2022): Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen, 3. überarbeitete und aktualisierte Auflage, Ansbach) zu verwenden. Für den Freistaat

Sachsen wurde eine sogenannte Positivliste für die Ausbringung von Landschaftsgehölzen in der freien Natur erarbeitet, welche in den jeweiligen VKG genehmigungsfrei ausgebracht werden dürfen. Im Raum Geyer gilt das VKG 3. Die unter Punkt 6.2 der Begründung zum BP genannten Gehölze entsprechen dem VKG 3 bzw. einheimischen Obstgehölzen. Die dort genannten Gehölze sollten im BP unter Teil B - Textteil, Ziffer I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Nummer 4.10 und Ziffer II. Hinweise, Nummer 6 in einer Artenliste festgehalten werden, um eine Verwendung un-geeigneter Arten zu verhindern. Diese Forderung dient der Einhaltung der Vorgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG.

#### Zusammenfassung

Erst nach Einreichung der angepassten Unterlagen (Bewertung PVFFA, Eingriffsbilanzierung, Konkretisierung Kompensationsmaßnahme, Darstellung aller Kompensationsmaßnahmen) kann eine abschließende naturschutzrechtliche Einschätzung erfolgen.

#### **Artenschutz**

**Bearbeiter: Frau Kunz**

**Tel.: 03771 277-6219**

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den naturschutzrechtlichen Belangen die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 39 und § 44 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beachten sind.

Die in der Begründung zum BP vorgeschlagenen Maßnahmen (Bauzeitbeschränkung im Tagesgang, Bauzeitbeschränkung im Jahrgang oder Untersuchung vor Baubeginn durch ökologische Baubegleitung) sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten und einzuhalten. Die Maßnahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden im BP unter Teil B - Textteil, Ziffer II. Hinweise aufgenommen.

#### **Landwirtschaft**

**Bearbeiter: Herr Nestler**

**Tel.: 03771 277-6208**

Belange der Agrarstruktur werden durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen nur in geringem Ausmaß tangiert. Es bestehen keine Einwände.

#### **Siedlungswasserwirtschaft - Trinkwasser**

**Bearbeiter: Frau List**

**Tel.: 03735 601-6175**

Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen keine Einwände gegen den Vorentwurf des BP "Freizeitbad Greifensteine". Der BP berührt kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet sowie Hochwasserentstehungsgebiet.

#### **Siedlungswasserwirtschaft - Kommunales Abwasser**

**Bearbeiter: Frau Weber**

**Tel.: 03735 601-6173**

Aus kommunalabwasserrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung nachfolgender Hinweise keine grundsätzlichen Einwände.

#### Schmutzwasser

Laut der Begründung zum Vorentwurf ist neben der Errichtung einer PVFFA auch die Berücksichtigung einer möglichen Modernisierung und Erweiterung des Freizeitbades Inhalt des BP-Verfahrens. Sofern dahingehend zukünftig auch eine Änderung der anfallenden Schmutzwassermenge erfolgt, wird darauf verwiesen, dass hierfür die Zustimmung des zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Abwasserzweckverband (AZV) "Oberes Zschopau- und Sehmatal" (Talstraße 55, 09488 Thermalbad Wiesenbad) und eine Änderung der Indirekteinleitgenehmigung erforderlich ist.

#### Niederschlagswasser

Betreffs der Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung zum Vorentwurf keine konkreten Ausführungen getätigt.

Für das weitere Bauleitverfahren werden nachfolgende Hinweise gegeben.

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

Grundsätzlich bestehen die Forderungen des §§ 55 und 57 WHG für die Niederschlagswasserentsorgung zur Vermeidung und dem Einleiten des Niederschlagswassers.

Für die ggf. unvermeidbare Einleitung in ein Fließgewässer und die Versickerung in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche rechtzeitig mit aussagekräftigen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde (uWB) zu beantragen ist. Für die Errichtung von wasserwirtschaftlichen Anlagen (z. B. Regenrückhaltung) ist gemäß Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) eine wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb erforderlich, welche ebenfalls bei der uWB vor Baubeginn zu beantragen ist.

Vor Antragsstellung sind die folgenden Hinweise umzusetzen.

Die ggf. unvermeidbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer stellt nach § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und ist nach § 8 Abs. 1 WHG genehmigungspflichtig. Zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Betrachtung gemäß der Arbeits- und Merkblattreihe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA-M 102/BWK-A 3) durchzuführen, um die von dem geplanten BP-Gebiet ausgehenden Emissionen und Immissionen in das Gewässer zu ermitteln und zu bewerten.

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

Auf Grundlage dieser Bilanzierung sind Maßnahmen zu erarbeiten, um die Bilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im langjährigen Mittel im bebauten Zustand dem unbebauten Referenzzustand möglichst anzunähern.

Ist eine entwässerungstechnische Versickerung nicht vollständig möglich, sind vornehmlich alternative Maßnahmen zur Begrenzung erhöhter Direktabflüsse zu wählen, z. B. Erhöhung der Verdunstung (z. B. Dachbegrünung, Mulden, Baumrigolen oder Ähnliches) und des dezentralen Rückhalts, z. B. auch i. V. m. Regenwassernutzung zu planen.

Die sich aus der Bilanzierung abzuleitende Entwässerungskonzeption stellt die Basis für die Festsetzung dafür erforderlicher Flächen im BP nach § 9 BauGB dar. Dazu zählen u. a.

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

#### *Versickerung ins Grundwasser*

Die Planung und Errichtung einer Versickerungsanlage hat anhand des Arbeitsblattes DWA 138-1 („Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“) zu erfolgen

und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche rechtzeitig mit aussagekräftigen Unterlagen bei der uWB zu beantragen ist.

#### Hinweise

Die Forderungen des Überflutungsschutzes gemäß DIN-1986-100 („Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100), hier Punkt 14.9, sind auf den Grundstücken umzusetzen.

Grundstücksrechtliche Fragen für mögliche Ableitungssysteme bis zum Gewässer sind vor Beginn des Wasserrechtsverfahren zu klären.

#### **Siedlungswasserwirtschaft - Gewerbliches Abwasser**

**Bearbeiter: Frau Bethke**

**Tel.: 03735 601-6198**

Aus Sicht des gewerblichen Abwassers bestehen zum Vorentwurf des BP Bedenken.

#### PVFFA

Die Fläche der zu planenden PVFFA ist im BP darzustellen.

Aus Sicht der uWB ist eine Befassung mit dem Anfall und der Verbringung des Niederschlagswassers der PVFFA erforderlich. Insbesondere sollten dabei folgende Betrachtungen vorgenommen werden:

- Abflussverhalten von den Modultischen,
- Sinnhaftigkeit und Verhältnismäßigkeit bzgl. der Errichtung von Tropfmulden am Rand der Module bzw. die Errichtung kleiner Geländemulden an geeigneten Standorten und
- die Möglichkeit, die Modulanordnung mit Tropfspalten zwischen den einzelnen Modulen anzustreben, um eine breitflächigere Verteilung des Oberflächenwassers zu erreichen.

#### Niederschlagswasser

Die Flächen für die Abwasserbeseitigung (hier: Niederschlagswasser) sind im BP darzustellen. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung (siehe Stellungnahme „Kommunales Abwasser“) sind hierbei zu beachten.

Der uWB liegt die Zustimmung der Stadt Geyer zur Versickerung des Niederschlagswassers des Freizeitbades Geyer im städtischen Wald (Flurstück 1007/7) vor. Ob diese Zustimmung auch auf die PVFFA anwendbar ist bzw. die Zustimmung der Stadt Geyer zu erweitern ist, wäre im weiteren Verfahren zur Aufstellung des BP zu regeln.

#### Wassergefährdende Stoffe

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

Es wird auf den Besorgnisgrundsatz und die Einhaltung der grundlegenden Anforderungen nach §§ 62 und 63 WHG verwiesen.

Die konkrete technische Ausgestaltung einer derartigen Anlage und die Pflichten des Anlagenbetreibers einschließlich erforderlicher Anzeige- und Eignungsfeststellungsverfahren sind in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) festgelegt.

#### **Wasserbau**

**Bearbeiter: Herr Fischotter**

**Tel.: 03735 601-6185**

Aus Sicht des Fachbereiches Wasserbau bestehen keine Einwände zum vorgelegten Vorentwurf. Wasserbauliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

### Touristische Infrastruktur

Ansprechpartner für das touristische Wegenetz im Erzgebirgskreis ist die Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH, Adam-Ries-Straße 16, 09456 Annaberg-Buchholz.

### Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.ergebirge24.de](http://www.ergebirge24.de) zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 S. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

### Kampfmittel

Für eine Gefahreinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das LRA ERZ nicht zuständig. Anfragen zu eventuell vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

### **Allgemeine Anmerkungen**

Bei fachspezifischen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des LRA ERZ wird um Einreichung der Planzeichnung in Papierform sowie zusätzlich aller Unterlagen in elektronischer Form gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.



Jane Polten  
Sachgebietsleiterin

### **Anlagen**

Stellungnahme des LfA vom 17.02.2026

Erlass des SMEKUL vom 26.03.2024

Arbeitshilfe der uNB zur Bewertung von PVFFA - Anlage 1 und Anlage 2 Naturschutz

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ENERGIE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT  
Postfach 10 05 10 | 01075 Dresden

Landesdirektion Sachsen  
Abteilung 4

- im Postaustausch -

nachrichtlich an:  
Sächsisches Landesamt für Umwelt,  
Landwirtschaft und Geologie  
Abteilung 6

Staatsbetrieb Sachsenforst

**Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  
Bewertung von Freiflächensolaranlagen im Rahmen der  
„Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von  
Eingriffen im Freistaat Sachsen“  
Erlass vom 20. August 2012**

Der Freistaat Sachsen verfolgt das Ziel, nach dem Ende der Braunkohlenutzung seinen Strombedarf bilanziell vollständig mit erneuerbaren Energien zu decken. Daher ist der Ausbau der erneuerbaren Energien von besonderer Dringlichkeit. Neben der Errichtung von Windenergieanlagen stellen Solaranlagen einen wichtigen Baustein beim Ausbau der erneuerbaren Energien dar. Es ist zu erwarten, dass zahlreiche Solaranlagen nicht nur im Siedlungsbereich, sondern auch in der freien Landschaft errichtet werden. Mit dem Leitfaden der TU Dresden und des LfULG „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen - Förderung von Biodiversität in Freiflächensolaranlagen: fachliche Vorschläge zur Gestaltung und Umsetzung – Teil A – Handreichung“ wurde eine praxisorientierte Handreichung zur Biodiversitäts-Förderung auf Freiflächensolaranlagen erarbeitet. Diese Handreichung wird vor Fertigstellung der Endfassung des Leitfadens in Teilen vorab zur praktischen Anwendung zur Verfügung gestellt.

In diesem Zusammenhang wird der Erlass vom 20. August 2012 zur „Bewertung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ mit vorliegendem Schreiben ersetzt. Der Erlass vom 20. August 2012 enthielt die Vorgabe zur Bewertung und Bilanzierung der Flächenkategorie Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Katrin Wiesen

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 564-25709  
Telefax +49 351 564-25004

katrin.wiesen@  
smekul.sachsen.de

**Ihr Zeichen**

**Ihre Nachricht vom**

**Aktenzeichen**  
**(bitte bei Antwort angeben)**  
57-8496/1/24

**Dresden,**  
26. März 2024

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Staatsministerium  
für Energie, Klimaschutz,  
Umwelt und Landwirtschaft  
Wilhelm-Buck-Straße 4  
01097 Dresden

[www.smekul.sachsen.de](http://www.smekul.sachsen.de)

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit den  
Straßenbahnlinien 3, 6, 7, 8, 13

**Besucheradresse:**  
Sächsisches Staatsministerium  
für Energie, Klimaschutz,  
Umwelt und Landwirtschaft  
Wilhelm-Buck-Straße 2  
01097 Dresden

Bitte beachten Sie die  
allgemeinen Hinweise zur  
Verarbeitung personenbezogener  
Daten durch das Sächsische  
Staatsministerium für Energie,  
Klimaschutz,  
Umwelt und Landwirtschaft zur  
Erfüllung der Informationspflichten  
nach der Europäischen  
Datenschutz-Grundverordnung  
auf [www.smekul.sachsen.de](http://www.smekul.sachsen.de)



Im Hinblick auf die anthropogene Beanspruchung der Freiflächensolaranlagen wurde aus dem Komplex „Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen“ auf eine vergleichbare Kategorie - hier die CIR-BTLNK-Schlüssel-Nr. 94 700 „Abstandsfläche, gestaltet“ mit einem Planungswert von 8 zurückgegriffen. Eine Differenzierung zwischen direkt überstellter und freier Fläche erfolgte dabei nicht. Mit dem aktuellen Erlass ist nunmehr eine Differenzierung der verschiedenen Biotoptypen innerhalb der eingezäunten Freiflächensolaranlage vorgesehen.

Für die Bewertung der Flächen, welche mit Modulen überstellt ist sowie die dazugehörigen Zwischenräume, sind nachfolgende Bewertungsoptionen heranzuziehen. Für die Details der im Einzelfall vorgegeben Maßnahmen sind die Maßnahmensteckbriefe im Kapitel 3.4 des Leitfadens „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen“ heranzuziehen.

### **Grundwert (Planwert):**

8 Werteinheiten (WE)

als Standard gilt die Anwendung einer artenarmen, gebietsheimischen Saatgutmischung (beispielsweise RSM 7.X.1 ohne Kräuter).

Für die Anerkennung des Planwertes 8 WE sind alle notwendigen Mindeststandardmaßnahmen des Kapitel 3.4 im Leitfaden „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen“ in Abhängigkeit der Empfindlichkeit des vorhandenen Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes umzusetzen.

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

- + 1 WE Anlage eines artenreiche Grünland-Unterwuchses (entspricht Maßnahme *Fläche\_2*) in Verbindung mit naturverträglicher Bewirtschaftung von Grünlandaufwuchs (entspricht Maßnahme *Fläche\_3*)
- + 1 WE Biodiversitätsfördernde Bewirtschaftung des Bewuchses durch Staffelmahd und Brachestreifen (entspricht Maßnahme *Zusatz\_2*)
- +1 WE breite Reihenabstände von 6 Metern (entspricht Maßnahme *Fläche\_1*) oder/und Anlage von Lichtfenstern – 1 Lichtfenster je 3 Hektar überstellter Modulfläche, Mindestgröße 200 Meter (entspricht Maßnahme *Fläche\_1*)

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

Funktionsab- und Funktionsaufwertungsfaktoren sind entsprechend den Vorgaben der jeweiligen Handlungsempfehlung zu bilanzieren.

Die Landesdirektion Sachsen wird gebeten, die unteren Naturschutzbehörden zu unterrichten und bis zum 15. Dezember 2024 zur Handhabbarkeit dieser Bewertungsergänzung zu berichten.

gez. Katharina Schneider  
in Vertretung der Referatsleitung

**Arbeitshilfe zur Bewertung von PV-Anlagen gemäß Erlass des SMEKUL vom 26.03.2024 für die mit Modulen überstellten Flächen sowie die dazugehörigen Zwischenräume nach den Maßnahmensteckbriefen des Kapitels 3.4 des Leitfadens „Biodiversität und Freiflächensolaranlagen“**

**Anlage 1 Naturschutz (Mindeststandard für 8 WE)**

	Mindeststandard	Umsetzungshinweise	Anforderung erfüllt lt. Planungsunterlagen
Mind_St_1	Biodiversitätsschonende technische Planung der Modulkonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wahl einer bodenschonenden Verankerungstechnik</li> <li>• Aufstellung der Modultische mit 80 cm Abstand der Unterkante zum Boden</li> <li>• Belassen von Lücken zwischen den einzelnen PV-Modulen (mind. 2 cm)</li> <li>• Breite der Modultische max. 5 m</li> <li>• Errichtung einer Unterkonstruktion, die eine maschinelle Mahd ermöglicht</li> </ul>	•
Mind_St_2	Biodiversitätsschonende Errichtung von Solarparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeiträume</li> <li>• Sicherstellen, dass keine Bodendenkmäler vorliegen oder diese bei der Baumaßnahme nicht beschädigt werden</li> <li>• Festlegung von Baustraßen und Lagerflächen auf einem Baustelleneinrichtungsplan</li> <li>• weitere Umsetzungshinweise bei Bauarbeiten beachten</li> </ul>	•
Mind_St_3	Durchlässige Einzäunung von Freiflächensolaranlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenfreiheit von 15 bis 20 cm bis zur Zaununterkante, um Kleinsäugetieren und anderen bodengebundenen Tieren eine Passage zu ermöglichen</li> </ul>	•

Mind_St_4	Naturverträglicher Betrieb von Solarparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinigungsarbeiten sowie Wartungsarbeiten, die eines größeren maschinellen Einsatzes bedürfen, vorzugsweise im Zeitraum vom 15.09. bis 15.03. durchführen</li> <li>• Verzicht auf den Einsatz von Chemikalien bei der Reinigung von Modulen und Aufständerungen</li> <li>• kein Einsatz von Rodentiziden zur Verdrängung von Nagerpulationen</li> <li>• keine Beleuchtung der Freiflächensolaranlage</li> <li>• Einsatz von lärmarmen Transformatoren</li> </ul>	•
Mind_St_5	Gestaltung von naturverträglichen Fahrwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlegen von wasserdurchlässigen Wegen</li> </ul>	•
Mind_St_6	Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotopstrukturen sind während der Bauphase zu markieren und vor einer Inanspruchnahme zu schützen (z. B. Umzäunung)</li> </ul>	•
Mind_St_7	Erhalt des Biotopverbundes über Wildtierkorridore	<ul style="list-style-type: none"> <li>• für Anlagen, die eine Größe von 25 ha oder deren Kanten eine Länge von 500 m überschreiten, sind Wildtierkorridore vorzusehen</li> </ul>	•
Mind_St_8	Anforderungen an den Rückbau von Freiflächensolaranlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinbarungen zu Rückbau und Renaturierung sollen z. B. in einem städtebaulichen Vertrag im Rahmen des B-Planverfahrens oder in anderer Form bei privilegierten Vorhaben verankert werden</li> </ul>	•

## Anlage 2 Naturschutz (Bonusoptionen max. 3 WE)

	Bonusoption	Umsetzungshinweise	Anforderung erfüllt lt. Planungsunterlagen
Fläche_2  i. V. m. Fläche_3	Anlage eines artenreichen Grünland-Unterbewuchses Naturverträgliche Bewirtschaftung von Grünlandaufwuchs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VOM STANDORT ABHÄNGIG z. B.:</li> <li>• <i>Bergwiese für den Standort des Vorhabens empfohlen</i></li> <li>• <i>hier: ein- bis zweischürige Mahd und Beweidung</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Schnitt (Anfang/Mitte Juli, Ende September)</i></li> <li>2. <i>Nach Nutzungspause von mind. 8 Wochen</i></li> </ol> <i>Schnitthöhe 10 cm (Wiesenbrüter)</i>  <i>Abtransport Mahdgut</i> </li> </ul>	•
Zusatz_2	Biodiversitätsfördernde Pflege des Bewuchses durch Staffelmahd und Brachestreifen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staffelmahd und</li> <li>• Brachestreifen oder -insel</li> </ul>	•
Fläche_1	Räumliche Gestaltung von Solarparks (Randflächen, Lichtreihen, Reihenabstände u. a.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Breite Randflächen (15 m bei einer Modulfläche bis 20 ha)</li> <li>• 1 Lichtfenster je 3 ha Modulfläche (200 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Breite Reihenabstände, 6 m vorzugsweise dauerhaft, nicht unter 2,5 m in der Vegetationsperiode</li> </ul>	•

Betreff: AW: B-Plan Freizeitbad Greifensteine\_Vorentwurf\_Beteiligung Töb's

Von: Gühne, Dorit - LfD <Dorit.Guehne@lfd.sachsen.de>

Datum: 06.03.2026, 15:32

An: Nadine Fleischer <nadine.fleischer@n1-ingenieure.de>

Geyer, Vorentwurf B-Plan Freizeitbad Greifensteine

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Fleischer,

mit Schreiben vom 30. Januar 2026 informierten Sie uns über den Vorentwurf zu Bauplanungen im Bereich des Freizeitbades Greifensteine der Stadt Geyer.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden wir um eine Stellungnahme gebeten.

Nach der Prüfung der Unterlagen und nach Rücksprache mit Frau Dr. Battis Schinker (Referentin Welterbe) möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen die o.g. Planung aus denkmalfachlicher Sicht prinzipiell keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie jedoch die folgenden Punkte:

Frau Fischer (Kollegin der Inventarisierung) hat Ihnen shapes mit den Kartierungen der Kulturdenkmale und des Welterbegebietes für den Planungsbereich sowie den entsprechenden Auszug aus der Denkmalliste zusammengestellt (s. Anhang). Bitte übernehmen Sie die Angaben in Ihre Planunterlagen (Text- und Planteil), um die Berücksichtigung dieser Belange im weiteren Planungsprozess und vor allem im praktischen Bauablauf sicherzustellen.

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

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dorit Gühne

Gebietsreferentin

-----  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN

Referat II.3 Westsachsen

Schloßplatz 1 | 01067 Dresden

+49 351 48 430 520 | MOBIL: +49 173 7326431

dorit.guehne@lfd.sachsen.de | www.denkmalpflege.sachsen.de

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Nadine Fleischer <nadine.fleischer@n1-ingenieure.de>

Gesendet: Freitag, 30. Januar 2026 07:19

An: Fleischer, Nadine <nadine.fleischer@n1-ingenieure.de>

Betreff: B-Plan Freizeitbad Greifensteine\_Vorentwurf\_Beteiligung Töb's

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie zu o.g. Vorhaben die Unterlagen zum Vorentwurf im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als E-Mail.

Auf eine Zusendung der Unterlagen per Post wird verzichtet.

--

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) Nadine Fleischer  
Durchwahl: +49(0)3771 34020-48  
Handy: 0176 76776637  
E-Mail: [nadine.fleischer@n1-ingenieure.de](mailto:nadine.fleischer@n1-ingenieure.de)

N1 Ingenieurgesellschaft mbH  
August-Wellner-Straße 1  
08280 Aue-Bad Schlema

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Nadine Fleischer  
Registergericht: Chemnitz HRB 12615

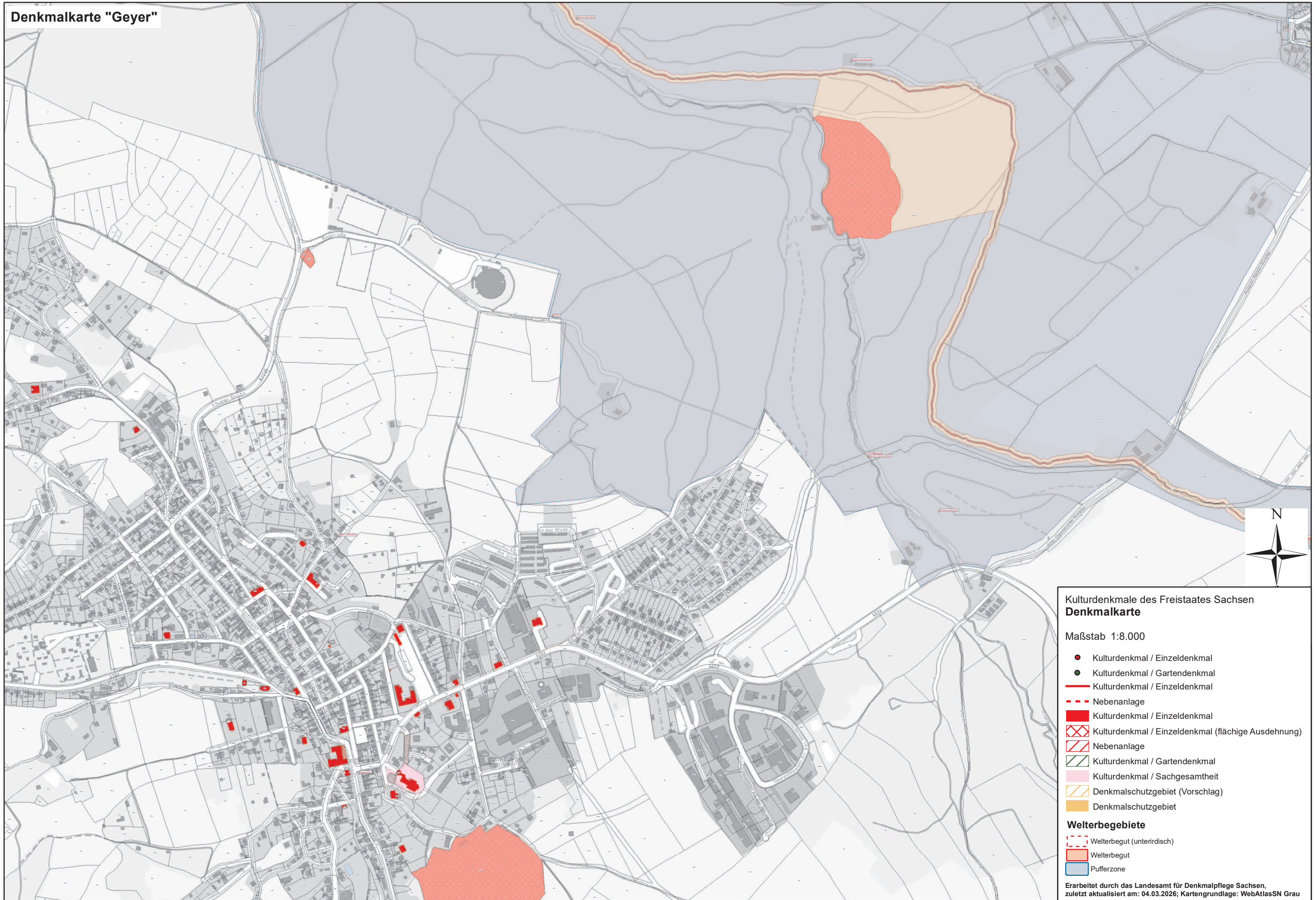
Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten in der N1 Ingenieurgesellschaft mbH und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen Sie bitte dem Punkt „Datenschutz“ auf unserer Internetseite <http://www.n1-ingenieure.de/datenschutz.html>.

— Anhänge: —

---

Auszug_Denkmalkarte.pdf	3,1 MB
Shapes.zip	604 KB
Kopie von Auszug_Denkmalliste.xlsx	11,9 KB

# Denkmalkarte "Geyer"



## Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen Denkmalkarte

Maßstab 1:8.000

- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal
- Kulturdenkmal / Gartendenkmal
- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal
- - - Nebenanlage
- Kulturdenkmal / Einzeldenkmal
- ▣ Kulturdenkmal / Einzeldenkmal (flächige Ausdehnung)
- ▤ Nebenanlage
- ▨ Kulturdenkmal / Gartendenkmal
- Kulturdenkmal / Sachgesamtheit
- ▨ Denkmalschutzgebiet (Vorschlag)
- Denkmalschutzgebiet

### Welterbegebiete

- - - Welterbegut (unterirdisch)
- Welterbegut
- Pufferzone

Erarbeitet durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen,  
zuletzt aktualisiert am: 04.03.2026; Kartengrundlage: WebAtlasSN Grau

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN  
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

N1 Ingenieurgesellschaft mbH  
Industriestraße 1  
08280 Aue-Bad Schlema

**Stellungnahme zum Vorhaben  
Geyer, Flst. 681/8, Gde. Geyer, Lkr. Erzgebirge, Bebauungsplan „Freizeit-  
bad Greifenstein“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*spätmittelalterliche/r bis neuzeitliche/r Verhütung/Bergbau und mittelalterliche Verkehrssysteme [D-88030-08]*).

*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.*

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

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

**Ihr Ansprechpartner**  
Matthias Schubert

**Durchwahl**  
Telefon +493518926622

**E-Mail\***  
Matthias.Schubert  
@lfa.sachsen.de

**Ihr Zeichen**  
NF

**Ihre Nachricht vom**  
30.01.2026

**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
2-7051/125/60-2026/3557

**Dresden,**  
17.02.2026



**Hausanschrift:**  
Landesamt für Archäologie  
Sachsen  
Zur Wetterwarte 7  
01109 Dresden

[www.archaeologie.sachsen.de](http://www.archaeologie.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Hauptkasse des Freistaates  
Sachsen  
Deutsche Bundesbank  
IBAN:  
DE06 8600 0000 0086 0015 19  
BIC: MARK DEF1 860

**Umsatzsteuer-IDNr:** DE812332079

**Leitweg-ID für E-Rechnung:**  
14-1271014LFA01-23

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit  
Straßenbahnlinie 7 –  
Industriepark Klotzsche  
Buslinie 77 – Hugo-Junkers-Ring

\*Kein Zugang für elektronisch signierte  
sowie für verschlüsselte elektronische  
Dokumente.

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

Diese Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Matthias Schubert  
Referent

D/UD Erz



Eingegangen

27. Feb. 2026

N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Sächsisches Oberbergamt  
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

N1 Ingenieurgesellschaft mbH  
August-Wellner-Straße 1  
08280 Aue-Bad Schlema

Ihr/e Ansprechpartner/-in  
Christin Reinhold

Durchwahl  
Telefon: +49 3731 372-3109  
Telefax: +49 3731 372-1009

Christin.Reinhold@oba.sachsen  
.de \*

Ihr Zeichen  
NF

Ihre Nachricht vom  
30.01.2026

Geschäftszeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-4146/6027/18-2026/5245

Freiberg, 24. Februar 2026

**Vorentwurf zum Bebauungsplan „Freizeitbad Greifenstein“  
Gemarkung Geyer, Gemeinde Geyer,  
Landkreis Erzgebirgskreis, (lt. Lageplan)**

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange  
2026/0120**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 30. Januar 2026 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen sind die Belange des Sächsischen Oberbergamtes durch das Vorhaben nicht betroffen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Christin Reinhold  
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

Hausanschrift:  
Sächsisches Oberbergamt  
Kirchgasse 11  
09599 Freiberg

Lieferanschrift:  
Brennhausgasse 8  
09599 Freiberg

[www.oba.sachsen.de](http://www.oba.sachsen.de)

Bereitschaftsdienst  
außerhalb der Dienstzeiten:  
+49 151 16133177

Besuchszeiten:  
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für  
Besucher  
können gebührenpflichtig auf dem  
Untermarkt und im Parkhaus an der  
Beethovenstraße genutzt werden.

Derzeit ist kein uneingeschränkter  
**barrierefreier Zugang** zum  
Sächsischen Oberbergamt,  
Kirchgasse 11, möglich. Bei  
Bedarf informieren Sie Ihren  
Ansprechpartner im Oberbergamt  
bitte rechtzeitig vor Ihrem Besuch.

\*Informationen zum Zugang für  
verschlüsselte / signierte E-Mails /  
elektronische Dokumente unter  
<https://www.oba.sachsen.de/kontakt-3941.html>

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail  
nadine.fleischer@n1-ingenieure.de  
angela.groschopp@stadt-geyer.com

N1 Ingenieurgesellschaft mbH  
August-Wellner-Straße 1  
08280 Aue-Bad Schlema

**Ihre Ansprechperson**  
Monika Zschunke

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 2612-2103  
Telefax +49 351 2612-2099

monika.zschunke@  
lfulg.sachsen.de

**Ihr Zeichen**

**Ihre Nachricht vom**  
30.01.2026

**Geschäftszeichen**  
**(bitte bei Antwort angeben)**  
21-2511/435/6

Dresden,  
5. März 2026

## **Bebauungsplan "Freizeitbad Greifensteine" in der Stadt Geyer - Vorentwurf von 01/2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

### **1 Zusammenfassendes Prüfergebnis**

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

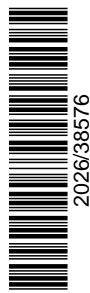
Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

**Besucheranschrift:**  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
August-Böckstiegel-Straße 3  
01326 Dresden

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter [www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html](http://www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html).



Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwidernung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

## **2 Natürliche Radioaktivität**

### **2.1 Unterlagen**

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

### **2.2 Prüfergebnis**

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet [4]. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

### **2.3 Anforderungen zum Radonschutz**

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

In einem Radonvorsorgegebiet [4] ist beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik eine zusätzliche Radonenschutzmaßnahme nach § 154 StrlSchV [3] einzuplanen.

## 2.4 Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz

Arbeitsplatzverantwortliche (d.h. derjenige, der in seiner Betriebsstätte eine Beschäftigung ausübt oder ausüben lässt oder in dessen Betriebsstätte ein Dritter in eigener Verantwortung beschäftigt ist) sind verpflichtet, Radonmessungen an Arbeitsplätzen durchzuführen:

- in Erd- oder Kellergeschossen von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten bzw.
- in Arbeitsfeldern nach Anlage 8 StrlSchG [2].

Informationen über die dabei zu beachtende Vorgehensweise können nachgelesen werden unter: <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innen-raeumen-30730.html> bzw. <https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>.

Fragen dazu beantwortet die zuständige Behörde - das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG):

Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz:

- Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
- Telefon: (0351) 2612-5414
- E-Mail: [radon-aufenthaltsraeume@lfulg.sachsen.de](mailto:radon-aufenthaltsraeume@lfulg.sachsen.de)

## 2.5 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

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

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- E-Mail: [radonberatung@bful.sachsen.de](mailto:radonberatung@bful.sachsen.de)
- Internet: <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

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

Alle weiterführenden Informationen sind unter <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html> nachzulesen.

### **3 Geologie**

#### **3.1 Unterlagen**

- [1] Schreiben der N1 Ingenieurgesellschaft mbH aus Aue zu o. g. Vorhaben vom 30.01.2026 mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Geyer: Vorentwurf Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, aufgestellt durch N1 GmbH aus Aue; 01/2026
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: komplexer Archiv- und Datenbestand des staatlichen geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, thematische Karten mit digitaler geologischer Karte GK50Erzgebirge/Vogtland Blatt Stollberg Nr. L5342, Maßstab: 1:50.000

#### **3.2 Prüfergebnis**

Nach Prüfung der öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht zum o. g. Bebauungsplan auf dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken. Es wird empfohlen, in der weiteren Planung nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

#### **3.3 Hinweise**

##### **Allgemeine geologisch-hydrogeologische Verhältnisse im Plangebiet**

Aus regionalgeologischer Sicht gehört das Plangebiet nach [3] zur Erzgebirgsnordrandzone. In Bereichen baulicher Geländennutzung werden oberflächlich anthropogene Auffüllungen erwartet, welche die natürliche geologische Schichtenfolge entweder überlagern oder teilweise ersetzen. Das natürliche geologische Profil beginnt zuoberst unter einem Mutterboden mit eiszeitlich abgelagertem Hanglehm und Hangschutt. Unter dem Hanglehm/Hangschutt steht kristallines Festgestein in Form von Glimmerschiefer an. An seiner Oberfläche und entlang von Trennflächen liegt der Glimmerschiefer verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Der Glimmerschiefer führt Erzgänge, die in der Historie Gegenstand bergmännischer Gewinnung waren.

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

Das unverwitterte Festgestein stellt einen Klufftgrundwasserleiter 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.

### **Baugrunduntersuchungen**

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

### **Regelungen des Geologiedatengesetz (GeolDG)**

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

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in spätere Planunterlagen.

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

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

### **Geoarchiv, Bohrungsdaten**

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt [3] ableitbar. Aus den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse zusammenstellen (siehe <https://www.geologie.sachsen.de>).

Im Internet-Portal „Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten – LUIS“ sind weitere digitale Geologiedaten wie Bohrungsdaten, geologische Karten, 3D-Modelle, Publikationen für Nutzer unter der URL <https://www.luis.sachsen.de/> im Fachthema „Geologie“ bereitgestellt.

In der Umgebung des Plangebietes sind in [3] / Geodatenarchiv einzelne >100 m tiefe Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen gespeichert. Diese können ebenfalls unter der URL <https://www.geologie.sachsen.de> (Daten und Produkte / Digitale Bohrungsdaten) lagemäßig recherchiert und teilweise ausgewählt werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrarchiv@ifulg.sachsen.de](mailto:bohrarchiv@ifulg.sachsen.de) mit Nennung der Bohrungsnummern notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten im Bedarfsfall zu nutzen.

### **Frosteinwirkungszone**

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Monika Zschunke  
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

**Betreff:** AW: B-Plan Freizeitbad Greifensteine\_Vorentwurf\_Beteiligung Töb's  
**Von:** "Demo, Manuel - SBS" <Manuel.Demo@sachsenforst.sachsen.de>  
**Datum:** 10.02.2026, 19:38  
**An:** Nadine Fleischer <nadine.fleischer@n1-ingenieure.de>

Ihr Schreiben vom 30.01.2026  
SBS-Az. 51-2511/17/6

Mitteilung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan „Freizeitbad Greifenstein“ der Stadt Geyer

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das geplante Vorhaben sind keine forstlichen Belange betroffen, für die der Staatsbetrieb Sachsenforst als obere Forstbehörde die Belange zu vertreten hat.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Manuel Demo  
Sachbearbeiter Obere Forst- und Jagdbehörde

---

STAATSBETRIEB SACHSENFORST  
Geschäftsleitung | Referat 51 | Obere Forst- und Jagdbehörde  
Bei der Liebethaler Kirche 11, 01796 Pirna OT Liebethal | Postanschrift: Bonnewitzer Str. 34 |  
01796 Pirna OT Graupa  
Tel.: +49 3501 468 335 | Fax: +49 3501 542 213  
[manuel.demo@sachsenforst.sachsen.de](mailto:manuel.demo@sachsenforst.sachsen.de) | [www.sachsenforst.de](http://www.sachsenforst.de)

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Nadine Fleischer <[nadine.fleischer@n1-ingenieure.de](mailto:nadine.fleischer@n1-ingenieure.de)>  
Gesendet: Freitag, 30. Januar 2026 07:19  
An: Fleischer, Nadine <[nadine.fleischer@n1-ingenieure.de](mailto:nadine.fleischer@n1-ingenieure.de)>  
Betreff: B-Plan Freizeitbad Greifensteine\_Vorentwurf\_Beteiligung Töb's

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie zu o.g. Vorhaben die Unterlagen zum Vorentwurf im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als E-Mail.

Auf eine Zusendung der Unterlagen per Post wird verzichtet.

--

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) Nadine Fleischer  
Durchwahl: +49(0)3771 34020-48  
Handy: 0176 76776637  
E-Mail: [nadine.fleischer@n1-ingenieure.de](mailto:nadine.fleischer@n1-ingenieure.de)

N1 Ingenieurgesellschaft mbH  
August-Weliner-Straße 1  
08280 Aue-Bad Schlema

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Nadine Fleischer  
Registergericht: Chemnitz HRB 12615

Informationen über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten in der N1 Ingenieurgesellschaft mbH und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen Sie bitte dem Punkt „Datenschutz“ auf unserer Internetseite <http://www.n1-ingenieure.de/datenschutz.html>.