

Landratsamt Vogtlandkreis * Postfach 100308 * 08507 Plauen

Gemeindeverwaltung Bad Brambach
Adorfer Straße 1
08648 Bad Brambach

Geschäftsbereich II
Amt für Wirtschaft und Bildung

Postplatz 5
08523 Plauen

Bearbeiter: Sebastian Rink/Manuela Röthig
Unser Zeichen: 621.4100-230-1-182/2025-030-6508
Telefon: +49 3741 300-1990
Telefax: +49 3741 300-4039
E-Mail: bauplanung@vogtlandkreis.de

Datum: 18.11.2025

Bebauungsplan „Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“, Gemeinde Bad Brambach

- Bezug: Schreiben Büro für Städtebau GmbH Chemnitz vom 13.10.2025
- Planzeichnung Vorentwurf; 07/2025
 - Begründung Vorentwurf; 07/2025
 - Anlage 1 Bestandsplan; 04/2025
 - Anlage 2 Übersichtsplan; 28.04.2025
 - Anlage 3 Baugrundgutachten; 05.03.2025
 - Anlage 4.1 Entwässerungsplan Erläuterungsbericht; 20.05.2025
 - Anlage 4.2 Entwässerungsplan Lageplan; 20.05.2025
 - Anlage 5 Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen 2022

Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Veranlassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Brambach hat am 27.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Standortsicherung der ansässige Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG durch die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes von derzeit ca. 5 Hektar auf 13 Hektar.

Geplant ist der Neubau einer Logistikhalle, die Erweiterung der Ladestraße, Schaffung von logistischen Freiflächen, die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie der Bau von Stellflächen für die Belegschaft und den Kunden-LKW.

Das Landratsamt Vogtlandkreis wurde mit. o. g. Schreiben vom beauftragten Planungsbüro frühzeitig am Planverfahren beteiligt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme der Landkreisverwaltung ergeht direkt an die Gemeinde Bad Brambach als Trägerin der Planungshoheit, das Planungsbüro wird in Kenntnis gesetzt.

II. Gesamteinschätzung

Das Landratsamt Vogtlandkreis stimmt der Planungsabsicht der Gemeinde Bad Brambach für den Bebauungsplan „Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“ zu.

Um die Genehmigungsfähigkeit der Planung zu erlangen bedarf der Satzungsentwurf einer Überarbeitung und Präzisierung der unter Punkt III (Einzelbewertung) genannten Forderungen und Hinweise.

III. Einzelbewertung

Bauplanung

Die Gemeinde Bad Brambach verfügt derzeit über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Infolgedessen unterliegt die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Genehmigungspflicht. Gemäß § 8 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan aus dringenden Gründen bereits vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Ein Bebauungsplan kann in diesem Zusammenhang aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn dringende Gründe dies erforderlich machen. Eine vollumfängliche Begründung der Dringlichkeit ist daher essenziell. Insbesondere könnte hier auf erhebliche wirtschaftliche Nachteile verwiesen werden, die entstehen würden, wenn Erweiterungen von Gewerbebetrieben ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht realisiert werden könnten. Dies ist besonders relevant, wenn es sich um Vorhaben handelt, die im öffentlichen Interesse liegen. Die Begründung der Dringlichkeit sollte daher weiter detailliert und konkretisiert werden.

Für die Beurteilung, ob der vorzeitige Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht, kann auf vorhandene gemeindliche Entwicklungsplanungen oder einen Entwurf des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden. Zudem sind die Ziele und Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB heranzuziehen, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Die städtebaulichen Ziele könnten noch präziser im Kontext der gemeindlichen Entwicklungsstrategie dargestellt werden.

Nach den Anforderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und festzusetzen. Ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung und der Artenschutzfachbeitrag müssen im Verfahren vorgelegt werden.

Es wird zudem empfohlen, die Satzung im erforderlichen Satzungstext einschließlich des Ausfertigungsvermerks frühzeitig im Verfahren mit dem Kommunalaufsichtsamt unseres Hauses abzustimmen, um eine reibungslose Verfahrensdurchführung sicherzustellen.

Eine vollumfängliche bauplanungsrechtliche Prüfung kann zum aktuellen Verfahrensstand noch nicht erfolgen. Die vorliegenden Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sollen jedoch eine erste Orientierung bieten und zur Optimierung der Planunterlagen beitragen.

Für Fragen steht Herr Rink, Tel. 03741 300-1990, E-Mail: rink.sebastian@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Wirtschaftsförderung

Die Planung wird vom Bereich der Wirtschaftsförderung grundsätzlich unterstützt und als sinnvoll für die Region eingeschätzt.

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die zukünftige Standort-sicherung der Bad Brambach Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG. Durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes soll auf dem Grundstück eine Logistikhalle erbaut, die Ladenstraße er-

weitert und die Generierung logistischer Freiflächen ermöglicht werden. Diese Entwicklungspotenziale sichern somit mittel- und langfristig den Standort.

Qualifiziertes Arbeitsvermögen wird dadurch in der Region gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen – ein sehr wichtiger Aspekt zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft unserer Region.

Für Fragen steht Frau Zöllner-Wüfel, Tel. 03741 300-1076, E-Mail: zoellner-wuerfel.isabel@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Forstwirtschaft

Bereits im September 2025 wurde vorab eine Stellungnahme der Forstbehörde an das Planungsbüro geliefert, die in den jetzt vorliegenden Unterlagen noch nicht eingearbeitet wurde. Die Stellungnahme wird hier noch einmal wiedergegeben:

Durch den o. g. Bebauungsplanentwurf werden Belange des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) auf Grund der Abstandsregelung von § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwischen Gebäuden und Wald berührt.

In den Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 verlaufen die Baugrenzen im Norden so, dass der 30 m-Mindestabstand zu Wald nicht eingehalten wird, da sich auf dem Flurstück 264/2 der Gemarkung Oberbrambach Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG befindet. Dieses Waldflurstück befindet sich wie auch das überplante Gelände des Bebauungsplanes im Eigentum der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG.

Gewerbegebietsfläche GE1

In der Gewerbegebietsfläche GE1 sollen laut textlicher Festsetzungen hier u. a. Gebäude gebaut werden dürfen. Laut des mitgelieferten Übersichtsplanes sind innerhalb der Baugrenze der Neubau einer Halle und der Anbau einer Ladestraße geplant.

Da durch die Geländeausprägung eine Verschiebung der Halle in Richtung Westen zur Vergrößerung des Waldabstandes nur mit extrem hohem Aufwand möglich ist, ist als Alternative die Reduzierung der potenziellen Gefährdung durch den benachbarten Wald durch eine aktive Waldrandgestaltung in Erwägung zu ziehen.

Diese ist auf der Waldfläche, die sich innerhalb des 30 m-Abstandes zur Baugrenze befindet, als textliche Festsetzung des Bebauungsplanes in kartografischer und textlicher Form darzustellen. In der Planzeichnung ist diese Fläche als „Wald –vorgesehen für Waldrandgestaltung“ zu beschriften.

Im Bereich der Waldrandgestaltung müssen alle Bäume eingeschlagen werden (eine Hiebsmaßnahme erfolgte dort bereits im Sommer 2025) und durch eine stufige Anpflanzung ersetzt werden. Dabei wird vom Krautsaum (maximal ca. 2 m breit) über niedrige Sträucher, hohe Sträucher und Bäume II. Ordnung (wie Eberesche, Hasel, Salweide, Vogelkirsche, Hainbuche und Wildobstarten) aktiv ein Waldsaum angelegt.

Der Waldrand ist auf Dauer in so einem Zustand zu halten, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher maximal immer nur so hoch werden, wie ihr Abstand zur Baugrenze ist, um das Gefahrenpotenzial für entsprechende Gebäude zu minimieren. Dies bedarf kontinuierlicher Pflegeeingriffe in Form von Nachpflanzen von ausgefallenen Exemplaren (in der ersten Zeit der Begründung) oder dem Entfernen zu groß gewachsener Bäume.

Für die Waldrandgestaltung sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten von standortgeeigneten Herkünften zu verwenden (siehe auch § 18 Abs. 1 Nr. 2 SächsWaldG). Die weiteren Einzel-

heiten der Anpflanzung wie Bodenvorbereitung, Pflanzverband, Schutz- und Kulturpflegemaßnahmen sind mit der Forstbehörde abzustimmen.

Die angelegte Waldrandgestaltung ist durch den Vorhabensträger rechtzeitig und sachgemäß nachzubessern, zu schützen und zu pflegen, bis der Waldrand endgültig gesichert ist (§ 20 Abs. 2 SächsWaldG.) Die zuständige Forstbehörde ist bei der Kontrolle der Auflagen bezogen auf die Waldrandgestaltung einzubeziehen.

Die ausgewiesene Fläche „Waldrandgestaltung“ wird nicht Bestandteil der öffentlichen Flächen oder Ausgleichsmaßnahmen. Diese Waldrandgestaltung ist eine Forderung der Forstbehörde auf Grund der Unterschreitung des Mindestabstandes von zukünftigen Gebäuden zum Wald. Die Umsetzung der Waldrandgestaltung ist durch den Vorhabensträger selbst zu veranlassen.

Zur dauerhaften Absicherung der Umsetzung der Waldrandgestaltung ist diese als Baulast auf dem Flurstück 264/2 der Gemarkung Oberbrambach einzutragen.

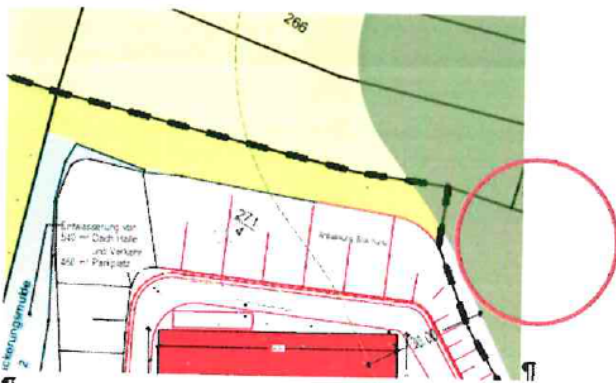
Auf Seite 43 ist die Begründung für ein mögliches Unterschreiten des Mindestabstandes zu Wald zu korrigieren. Die Forstbehörde stimmt der Unterschreitung unter der Auflage einer Waldrandgestaltung zu, weil durch die Waldrandgestaltung keine Bäume oder Äste ein benachbartes Gebäude durch Baumwurf oder –bruch gefährden können und die Waldbewirtschaftung nicht wesentlich durch die Unterschreitung des Waldabstandes erschwert wird.

Gewerbegebietsfläche GE2

In der Gewerbegebietsfläche GE2 sollen laut der Begründung des B-Planes auf Seite 37, den textlichen Festsetzungen Absatz 1 Punkt (2) und des mitgelieferten Übersichtsplanes Lagerplätze eingerichtet werden. Dieser Nutzung stimmt die Forstbehörde zu, soweit auf dieser Fläche keine Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerungsstätte errichtet werden (Ausschluss!). In der Begründung des B-Planes auf Seite 39 und in den textlichen Festsetzungen Absatz 1 Punkt (4) muss deshalb statt „GE1 bis 3“ nur „GE1 und GE3“ stehen und GE2 ausgelassen werden. Dies trifft ebenfalls auf Absatz 2 Punkt (1) und Punkt (2) in den textlichen Festsetzungen zu.

Waldflächen

Im ausgewiesenen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche geringfügig integriert, die Wald im Sinne des § 2 Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) ist. Dies betrifft eine Waldecke auf dem Flurstück 271/4 der Gemarkung Oberbrambach.



In dem mitgelieferten Übersichtsplan ist die Fläche auch richtigerweise als Waldfläche dargestellt und ist so in den Bebauungsplan als Ist-Zustand zu übernehmen.

Für Fragen steht Frau Gems, Tel. 03741 300-1974, E-Mail: gems.kerstin@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Denkmalschutz

Das Vorhabenareal ist archäologisch relevant. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Ortskerne [D-65090-01], [D-65100-01], neuzeitliche Steinmale [D-65080-02]).

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.

Dem Bebauungsplan wird unter folgenden Nebenbestimmungen zugestimmt:

1. 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.
2. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
3. 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).
4. 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.
5. Dieser Sachverhalt ist in den Bebauungsplan (Begründung und Planzeichnung) aufzunehmen.

Für Fragen steht Frau Blei, Tel. 03741 300-2264, E-Mail: blei.julia@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Abfallwirtschaft

Gegen das Planvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken. Nachstehend wird zum Punkt 5.6 – Abfallentsorgung folgender Hinweis gegeben:

Die Abfallentsorgung im Vogtlandkreis erfolgt als hoheitliche Maßnahme entsprechend des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) i. V. m. dem Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG), wonach der Landkreis als zuständige Körperschaft die in seinem Gebiet anfallenden Abfälle zu entsorgen hat.

Der Landkreis bedient sich dabei mittels einem Beauftragten Dritten, die Kreisenstorgungs GmbH Vogtland.

Für Fragen steht Frau Wierscher, Tel. 03741 300-2287, E-Mail: wierscher.nicole@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Naturschutz

Die Planungsunterlagen sind in folgenden Punkten umfangreich nachzuarbeiten, um für den Bebauungsplan eine Genehmigungsreife erlangen zu können.

1. Die Grenzen des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Vogtland“ sind planzeichnerisch im Bebauungsplan und im Kapitel 5.10 der Begründung des Bebauungsplanes textlich zu ergänzen.
2. In der Begründung des Bebauungsplanes ist unter dem Kapitel 3 ein weiteres eigenes Kapitel 'Natur- und Landschaftsschutz' zu ergänzen, welches diese Belange eigens behandelt und sich neben den bislang im Kapitel 3.10 vor allem thematisierten Belangen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 inhaltlich auch dezidiert mit den Belangen des Landschaftsschutzes und des Naturparkes (Schutzzweck, Verbote, Erlaubnisvorbehalte) auseinandersetzt.
3. Die bauliche Planung auf den Flst. 273/2 und 289/2 der Gemarkung Oberbrambach ist so abzuändern, dass auf diesen beiden am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bebauungsplan planzeichnerisch eine zusätzliche, mindestens 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt wird.
4. In der 20 m breiten Bauverbotszone zur Sprudelstraße (K 7846) sind grundsätzlich keine Freiflächenphotovoltaikanlagen zu errichten. Anstatt dessen ist in diesem Bereich planzeichnerisch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder eine Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1a BauGB festzusetzen und entsprechende zusätzliche textliche Festsetzungen zu ergänzen.
5. Im Kapitel 6.3 der Begründung des Bebauungsplanes ist zwingend der Eingriff ins Landschaftsbild zu analysieren und zu bilanzieren, der durch die geplante Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen verursacht werden wird. Dazu ist eine Sichttraumanalyse zu erstellen, um differenziert zu prognostizieren, von wo aus und in welcher Intensität die geplante Anlage künftig zu sehen sein werden. Konkret ist eine Visualisierung des geplanten Anlagenstandortes vom Rastplatz aus am Galgenberg oben an der Kuppe der Rohrbacher Straße sowie vom Hohen Kreuz beim Abzweig des Fritz-Rödiger-Weges von der Adorfer Straße aus anzufertigen.
6. Im Teil B des Bebauungsplanes sind weitere textliche Festsetzungen vorzunehmen, welche diejenigen Mindeststandards beinhalten, die im Leitfaden des Freistaates Sachsen (Hrsg.: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. 25.04.2025) zur Förderung von Biodiversität in Freiflächensolaranlagen im Kapitel 3.4.1 enthalten sind.
7. Aus der Gehölzartenliste, die in Teil B des Bebauungsplanes als Nr. 9 (4) textlich festgesetzt ist, sind folgende Gehölzarten ersatzlos zu streichen:
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea ssp. Sanguinea*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Färber-Ginster (*Genista tinctoria ssp. tinctoria*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hunds-Rose (Gruppe), (*Rosa canina agg.*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Begründung

zu 1.

Im Bebauungsplan ist die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als planzeichnerische Festsetzung Nr. 11 gemäß § 5 Abs. 4 BauGB enthalten. Die

Schutzgebietsgrenzen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Elstergebirge“ und des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes „Raunerbach- und Haarbachtal“ sind folgerichtig auch mit der entsprechenden Signatur in den Plan eingetragen, das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Vogtland“ fehlt hingegen. Dieses ist daher zur Vervollständigung und Richtigstellung nachzutragen.

zu 2.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird dem Denkmalschutz ein eigenes Kapitel gewidmet (Kapitel 3.9), nicht jedoch den keineswegs mindergewichtigen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes. Diese sind bislang nur ansatzweise im Kapitel 3.10 enthalten, eine genauere inhaltliche Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsschutzes und denen des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland fehlt bislang.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (einschließlich der Belange des Naturparkes) sind daher in einem eigenständigen Kapitel zu ergänzen. Dabei ist auf den Schutzzweck der Verordnung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 17.09.2024 (SächsGVBl. S.886) zum Landschaftsschutzgebiet „Oberes Vogtland“ näher einzugehen, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen, und es sind auch die Belange der Erholungsnutzung näher zu beleuchten, angesichts dessen, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Schutzzone II des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland liegt.

zu 3.

Der Neubau von Straßen und Wegen, worunter die Errichtung von Stellplätzen für Pkw und Lkw auf den Flst. 273/2 und 289/2 der Gemarkung Oberbrambach einschließlich der betreffenden Zufahrtsstraße zählt, ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Vogtland“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 17.09.2024 eine erlaubnispflichtige Handlung. Die Erlaubnis ist nach § 5 Abs. 3 der VO zu erteilen, wenn die Handlung, die negativen Einfluss auf den Charakter des Gebietes und die Verwirklichung des Schutzzweckes haben kann, durch geeignete Schutz-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen abgewendet werden kann.

Ohne die Schaffung einer Eingrünung mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 3 m wäre die direkte Konfrontation der versiegelten Stellplätze und der Zufahrt mit dem angrenzenden unverbauten, agrarisch genutzten Freiraum eine Handlung, die hinsichtlich des Landschaftsbildes einen negativen Einfluss auf den Charakter des Gebietes hätte. Die später während des Betriebs parkenden Pkw und Lkw wären von Weitem gut einsehbar und es bestünde keine harmonische Einfügung dieser Nutzung in das landschaftsgeschützte Umfeld.

Daher ist auf den Flst. 273/2 und 289/2 der Gemarkung Oberbrambach am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes planzeichnerisch eine zusätzliche, mindestens 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzen, um die Voraussetzung für die Erlaubnisfähigkeit der Errichtung von Stellplätzen für Pkw und Lkw und deren Zufahrt nach § 5 Abs. 3 der VO zu erfüllen.

zu 4.

Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO), worunter die Installation von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf der Ackerfläche westlich des vorhandenen Betriebsgeländes und nördlich der Sprudelstraße fällt, ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Vogtland“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Verordnung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 17.09.2024 eine erlaubnispflichtige Handlung. Auch diesbezüglich gilt, dass die Erlaubnis nach § 5 Abs. 3 der VO zu erteilen ist, wenn die Handlung, die negativen Einfluss auf den Charakter des Gebietes und die Verwirklichung des Schutzzweckes haben kann, durch geeignete Schutz-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen abgewendet werden kann.

Nur die Etablierung einer breiten, im Querprofil den ökologischen Bedürfnissen für Flora und Fauna gerecht werdenden, gestuften Hecke innerhalb jenes 20 m breiten Streifens nördlich angrenzend an die Sprudelstraße (K 7846), der ohnehin als Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG planzeichnerisch festgesetzt ist, kann es ermöglichen, dass eine Vereinbarkeit der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen mit dem Schutzzweck des LSG „Oberes Vogtland“ herstellbar ist. Von Süden und somit von der offenen Landschaft aus betrachtet, wird dann die lineare Gehölzstruktur vor der Umzäunung der Freiflächenphotovoltaikanlagen angelegt, und sowohl der Zaun als auch die Freiflächenphotovoltaikmodule sind nach einigen Jahren des Heranwachsens zumindest anteilig verdeckt bzw. durch diese Eingrünung landschaftlich hinreichend eingegliedert. Daher ist in diesem 20 m-Streifen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder eine Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1a BauGB festzusetzen und entsprechende zusätzliche textliche Festsetzungen zu ergänzen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die innerhalb dieses 20 m breiten Streifens ggf. entfallenden Freiflächenphotovoltaikmodule nördlich angrenzend auf die ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen verlagert werden können.

Unter dieser Voraussetzung ergibt sich hinsichtlich des geplanten Umfangs der Energiegewinnung (Gesamtanzahl der Module) keine Minderung bzw. Reduktion.

zu 5.

§ 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass nicht nur die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen ist, sondern genauso auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Zur naturschutzfachlich fundierten Bewertung des mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen einhergehenden Eingriffes ins Landschaftsbild ist zur Förderung von Biodiversität in Freiflächensolaranlagen eine Sichttraumanalyse zu erstellen, um differenziert zu prognostizieren, von wo aus und in welcher Intensität die geplante Anlage künftig zu sehen sein wird. Dieses Erfordernis entspricht auch den fachlichen Festlegungen in Kapitel 2.3.6 des Leitfadens des Freistaates Sachsen (Hrsg.: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. 25.04.2025). Der Rastplatz am Galgenberg oben an der Kuppe der Rohrbacher Straße sowie der Abzweig des Fritz-Rödiger-Weges von der Adorfer Straße beim Hohen Kreuz sind in diesem Zusammenhang nahegelegene Aussichtspunkte, von denen aus eine Visualisierung des geplanten Anlagenstandortes durchzuführen ist, um die Eingriffsintensität und die reflektierende Wirkung der Freiflächenphotovoltaikmodule genügend einschätzen zu können.

zu 6.

Die im Kapitel 3.4.1 des Leitfadens des Freistaates Sachsen (Hrsg.: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. 25.04.2025) zur Förderung von Biodiversität in Freiflächensolaranlagen festgelegten Mindeststandards dienen der naturverträglicheren Einpassung und damit der gesetzlichen Pflicht zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Daher sind im Teil B des Bebauungsplanes weitere textliche Festsetzungen vorzunehmen, welche diejenigen Mindeststandards beinhalten.

zu 7.

Die Gehölzartenliste, die in Teil B des Bebauungsplanes als Nr. 9 (4) textlich festgesetzt ist, beinhaltet ohne jegliche weitere Selektion all jene Gehölze, die für den Freistaat Sachsen grundsätzlich als

Positivliste für die Ausbringung von Landschaftsgehölzen in der freien Natur erarbeitet wurde. In der betreffenden Publikation des Deutschen Verbandes für Landschaftspflege (2022) als fachliche und rechtliche Grundlagen zur Verwendung in Sachsen heißt es dann jedoch weiterhin, dass je nach Art und Zielstellung der Gehölzpflanzung – ob z. B. Baumreihe, Feldhecke, Feldgehölz oder Ufergehölz – eine optimale und standortgerechte Auswahl der Gehölze, sowohl in Hinblick auf die Artenzusammensetzung, Größe als auch Qualität erfolgen sollte.

Aus diesem Grund sind die angeführten Gehölzarten ersatzlos zu streichen, da sie für die wirkungsvolle und vitale Etablierung der vorgesehenen Gehölzanlagen weder optimal noch standortgerecht wären. Bei den Gehölzarten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moor-Birke (*Betula pubescens*) und Ohr-Weide (*Salix aurita*) handelt es sich um Arten feuchter bis nasser Standorte, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorzufinden sind. Die Gehölzarten Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea ssp. sanguinea*), Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*) und Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) benötigen für eine gute, vitale Entwicklung basische Standorte, wie sie vor Ort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls fehlen. Die Gehölzarten Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Feld-Ulme (*Ulmus minor*) kommen von Natur aus nur im Tiefland vor, hätten daher in der rauen Mittelgebirgsregion von Bad Brambach schlechte klimatische Voraussetzungen für eine gute Entwicklung und wären „fehl am Platz“. Die Artengruppe der Hunds-Rosen (*Rosa canina agg.*) bildet regionale Unterarten und Varietäten aus und es wäre zweifelhaft, ob bei der Pflanzung genetisches Material Verwendung finden würde, welches eine genetische Florenverfälschung ausschließen könnte. Die Ginsterarten Besenginster (*Cytisus scoparius*), Färber-Ginster (*Genista tinctoria ssp. tinctoria*) entwickeln sich nur zu kleinen Sträuchern. Daher sind sie für eine wirkungsvolle Begründung von eingrünenden Gehölzelementen von ihrem Habitus ungeeignet.

Für Fragen steht Frau Scheuer-Frommelt, Tel. 03741 300-2136,
E-Mail: scheuer-frommelt.katja@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Abfallrecht/Bodenschutz

Gegen das Vorhaben bestehen nur dann keine Einwände, wenn die nachfolgenden Belange der Unteren Bodenschutzbehörde ausreichend beachtet werden:

- Für die gesamten Baumaßnahmen im Plangebiet ist ein Bodenschutzkonzept von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Bodenschutzkonzept ist mindestens 8 Wochen vor Beginn der ersten Baumaßnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.
- Das Bodenschutzkonzept ist im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 für jede Baumaßnahme im Rahmen der beantragten Erweiterung umzusetzen.
- Die Forderung nach einem Bodenschutzkonzept sowie nach einer bodenkundlichen Baubegleitung seitens der Unteren Bodenschutzbehörde sind im BBP einzuarbeiten.

Begründung

Gemäß § 1 BBodSchG sind Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Durchführung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Landwirtschaftliche Nutzflächen erfüllen die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG in besonderem Maße. Der Schutz und die Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen sind hier unerlässlich, da gerade landwirtschaftliche Nutzflächen natürliche Funktionen als a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, b) Bestandteil des Naturhaushaltes (insbesondere durch Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-

medium (für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) erfüllen.

Darüber hinaus ist gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG sowie gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der auf den Boden einwirkt, sowie derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 BBodSchV ist das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen in der Regel zu besorgen, wenn physikalische Einwirkungen den Boden verändern und dadurch die oben genannten, natürlichen Funktionen erheblich beeinträchtigt werden können. Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchV haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorkehrungen zu treffen, um physikalische Einwirkungen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Das Befahren von Böden, der Aushub der Böden selbst sowie die Lagerung des Aushubs auf den Böden hat direkten Einfluss auf das Bodengefüge. Beim Befahren des Bodens besteht die Besorgnis einer Zerstörung des Bodengefüges infolge der mechanischen Belastungen, welche zu Bodenverdichtungen führen. Verdichtungen von Böden infolge von Baumaßnahmen bedeuten den Verlust der natürlichen Funktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG. Gleiches gilt bei einer Zerstörung der natürlichen Schichtabfolge durch fehlerhafte Rückverfüllung.

Die Behörde kann gem. § 10 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG alle notwendigen Maßnahmen und Anordnungen zur Erfüllung der o. g. Pflichten aus dem BBodSchG sowie der BBodSchV treffen. Dem entsprechend fordert die Behörde die Beachtung und Umsetzung der oben genannten DIN und eine bodenkundliche Baubegleitung für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.

Aufgrund der zu erwartenden Größe der Bodeneingriffe inklusive der bauseits genutzten Flächen sowie durch die für die Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu erwartenden eingesetzten Gerätschaften, verlangt die Behörde nach Einzelfallprüfung eine bodenkundliche Baubegleitung zum Schutz des Bodengefüges und damit zum Schutz der Bodenfunktionen, die bei landwirtschaftlichen Nutzflächen besonders schützenswert sind, siehe oben.

Für Fragen steht Frau Beyer, Tel. 03741 300-2176, E-Mail: beyer.lisa@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Wasserwirtschaft/Wasserrecht

Im gegenwärtigen Planungsstand kann leider keine abschließende Prüfung zur gesicherten Entwässerung der geplanten Erweiterung erfolgen. Dafür fehlen noch Unterlagen. Eine abschließende Prüfung und Zustimmung zum Planverfahren wird in Aussicht gestellt, wenn die wasserrechtlichen Antragsunterlagen vollständig vorliegen.

Im Bereich der neben dem neuen Gebäude geplanten Sickermulde erfolgten Sickerversuche, im Bereich des Parkplatzes, dessen versiegelte Flächen auch mittels Mulde entwässert werden sollen, stehen diese Erkundungen noch aus. Ebenso steht der Überflutungsnachweis noch aus.

Die Untersuchungsergebnisse und Protokolle der Sickerversuche liegen nicht vor. Im Erläuterungsbericht wird diesbezüglich auf das Baugrundgutachten 24/12/1518 PL vom 26.02.2025 verwiesen, dieses ist jedoch nicht wie angegeben als Anlage beigefügt. In der Anlage ist das Gutachten 24/12/1518-01 PL vom 05.03.2025 enthalten.

Durch das planende IB erfolgten Vorbemessungen für die künftigen Mulden. Demnach wären im Umfeld der Baumaßnahmen ausreichend geeignete Flächen für die Muldenversickerungen vorhanden.

Hinweis

Die Versickerung gesammelter Niederschlagswässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8 und 9 WHG). Die Erlaubnisfähigkeit ist derzeit noch nicht abschließend festgestellt. Die Maßnahme kann nicht nach ErlFreihVO (Erlaubnisfreiheitsverordnung) erlaubnisfrei gestattet werden, weil die zu entwässernden Flächen innerhalb eines Gewerbestandes liegen. Die Parkflächen fallen nach § 4 ErlFreihVO grundsätzlich nicht unter die Erlaubnisfreiheit.

Für Fragen steht Herr Kunze, Tel. 03741 300-2110, E-Mail: kunze.mirko@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Immissionsschutz

Der vorliegende Vorentwurf enthält unzureichende Angaben zum Immissionsschutz. Die erwähnte Schallimmissionsprognose der GAF Zwickau fehlt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Überplanung mehrerer Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungen und unter Berücksichtigung der Bestandsanlage der Firma Bad Brambacher Mineralquelle analog der DIN 18005 Nr. 5.2.3 Flächenwerte für Schall für eine zumindest erstmal überschlägige Berechnung anzusetzen sind. Liegen die überschlägigen Beurteilungspegel ≥ 15 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten (IRW), ist eine Lärmkontingentierung der Flächen nicht erforderlich.

Maßgebliche Immissionsorte sind in bestehenden Baugenehmigungen der Firma Bad Brambacher Mineralquelle enthalten.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Bad Brambach das Prädikat Kurort trägt und in diesem Zusammenhang die zu erwartenden Geräuschimmissionen des erweiterten Anlagenbetriebes für die Prädikatisierung von Bedeutung sein könnten. Hierzu sind Angaben erforderlich, auch hinsichtlich des besonderen Schutzanspruches im Kurgelände.

Für Fragen steht Frau Ittner, Tel. 03741 300-2197, E-Mail: ittner.susanne@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Kreisstraßenbau

Das Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung gibt folgende Anmerkungen:

Vom geplanten Bebauungsplan ist die Kreisstraße K 7846, Netzknoten 5739 007 – 5739 017 Station 59- 525 betroffen.

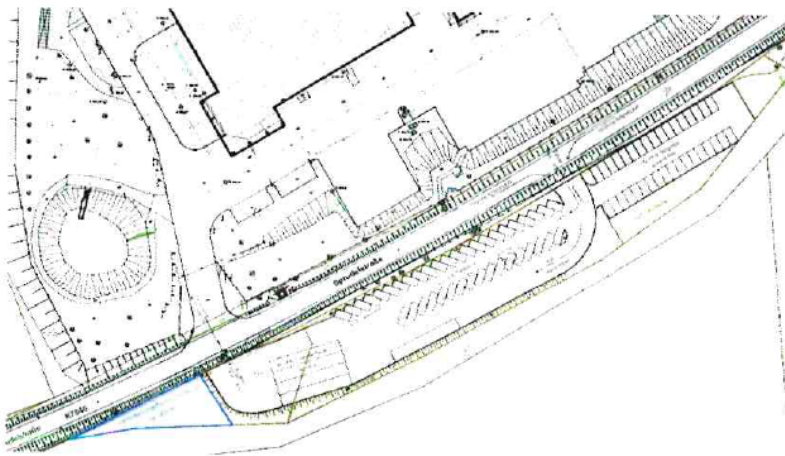
Mit Blick auf eine geplante Photovoltaikanlage im Bereich Ausbaustufe 1 und 2, dem Stellplatz (Mitarbeiterparkplatz), sowie der zusätzlichen Zufahrt zu Flurstück 292/2 Bad Brambach (Bepflanzung) ist folgendes zu beachten:

Für diesen Bereich rechts und links neben der K 7846 auf freier Strecke besteht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 SächsStrG für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie nach Nr. 2 für bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot. Nr. 1 gilt ebenso für größere Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Nach § 24 Abs. 6 SächsStrG gilt das Anbauverbot nicht insofern das Bauvorhaben den Festsetzungen eines B-Plans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Zudem gelten die Zufahrten gem. § 22 Abs. 1 SächsStrG im beplanten Bereich als Sondernutzung und erfordern eine Sondernutzungserlaubnis nach § 18 SächsStrG. Insofern diese jedoch im B-Plan berücksichtigt sind, bedürfen diese gem. § 22 Abs. 2 Nr. 1 SächsStrG bei ihrer Anlage oder Änderung keiner Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 SächsStrG.

Die Straßenbaubehörde erklärt ihr Einvernehmen für die Festsetzung im B-Plan für den geplanten Stellplatz innerhalb der Anbauverbotszone (Ausnahme der Anbauverbotszone). Allerdings wird die Entwässerung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser des Parkplatzes über die Mulde neben der Straße kritisch bewertet. Es darf zu keinen Unterspülungen der öffentlichen Straße kommen sowie Niederschlagswasser vom Parkplatz auf die Straße fließen. Eine entsprechende Entwässerung des Flurstückes 289/2 Bad Brambach ist demnach ebenso an den Überfahrten zur K 7846 sicherzustellen.



Für die Bereiche der geplanten Photovoltaikanlage (Ausbaustufe 1 und 2) bleibt die Anbauverbotszone bestehen und soll keine Ausnahme vom Anbauverbot erhalten. So ist der Abstand nach § 24 Abs. 1 SächsStrG zu wahren.

Den geplanten Zufahrten auf freier Strecke der K 7846 zum Parkplatz und zur Fläche vor dem Lagerplatz (Bepflanzung) wird ebenfalls zugestimmt.

Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen keine Planungs-/Bauabsichten im betreffenden Bereich durch das Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung.

Für Fragen steht Herr Maul, Tel. 03741 300-2321, E-Mail: maul.alexander@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Verkehrlenkung und -sicherung

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht vom Grundsatz her keine Einwände. Nachstehend genannte Hinweise sind jedoch bei der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen:

Anhand der Planzeichnung ist zu erkennen, dass zur Erschließung von GE 2 eine neue Zufahrt zum Ein- und Ausfahren vorgesehen ist. Bautechnisch ist dies mit dem Landkreis als Straßenbaulastträger abzustimmen. In der weiteren Ausführungsplanung ist für das größte Bemessungsfahrzeug für

die Zufahrt ein Schleppkurvennachweis und der Sichtweitennachweis der kreislichen Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenbaulastträger vorzulegen.

Nach der Planzeichnung und textlich beschrieben, soll südlich der Sprudelstraße eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz mit einer perspektivischen Gesamtkapazität von 75 PKW-Stellflächen und 5 Stellplätze für LKW mit Sattelaufleger entstehen.

Aus der "Anlage 2 Planung Hochbau _Übersichtsplan _250428" ist die gedachte Parkordnung entnehmbar. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die geplanten 5 LKW mit Sattelaufleger aus Richtung B 92 kommen und in Richtung B 92 wieder rausfahren. Auch hier sind Schleppkurvennachweise und Sichtweitennachweise für den Parkplatz vorzulegen.

Bei der Parkordnung bitte daran denken, dass die "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR" mit Ausgabe 2023 erneuert wurden. Die in der Tabelle 4 der EAR 2023 dargelegten Abmessungen von Parkständen sind zu berücksichtigen.

Die K 7846 ist freie Strecke, eine Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden. Sofern noch nicht vorgehen, empfehlen wir die Ausleuchtung des Parkplatzes. Ebenso sollte über eine Beleuchtung der Stelle der Kreisstraße nachgedacht werden, wo die Fahrer der PKW/abgestellten LKW über die Straße laufen.

Aus dem Punkt 5.5. Verkehrsflächen der Begründung des Bebauungsplanes geht nicht so recht hervor, ob die 5 Stellflächen für LKW zum Warten auf Be- oder Entladung gebraucht werden und der LKW von dort in die Hauptzufahrt (bereits vorhanden) oder in die noch zu bauende Zufahrt bei GE 2 einfährt? Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass kein Gabelstaplerverkehr zum Queren oder Entlangfahren über die Kreisstraße stattfinden wird.

Da der Parkplatz privat sein soll, wird nachgefragt, ob dann eine Schranke oder Tor angebracht wird? Oder ob er Parkplatz dann zwar privat aber dennoch faktisch öffentlich sein wird. In diesem Fall bedarf es dann einer Verkehrsrechtlichen Anordnung zur Kennzeichnung der Parkplätze zum Laden für Elektrofahrzeuge durch die örtlich zuständige Straßenverkehrsbehörde Bad Brambach.

Für Fragen steht Frau Ast, Tel. 03741 300-2810, E-Mail: ast.constanze@vogtlandkreis.de unter Angabe Reg. Nr. 2025U00075 zur Verfügung.

Kataster

Planungsprozesse benötigen einen Raumbezug. Geplante oder bestehende Objekte eines Planungsvorhabens beziehen sich lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches Raumbezugssystem. Dabei wird zwischen Punkten der Grundlagenvermessung (Raumbezugsfestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte) und Punkten des Liegenschaftskatasters (Aufnahmepunkte, den Raumbezugsfestpunkten nachgeordnete Vermessungspunkte) unterschieden.

Sollten innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters (siehe Anlage) gefährdet sein, wird um rechtzeitige Mitteilung gebeten.

Für Punkte der Grundlagenvermessung ist das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) in Dresden zuständig.

Gegen das oben genannte Planungsvorhaben bestehen seitens des Amtes für Kataster und Geoinformation keine Einwände und Bedenken.

Diese Stellungnahme bezieht sich nicht auf die katastermäßige Übereinstimmung der Planungsgrundlage mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters.

Für Fragen steht Herr Beyer, Tel. 03741 300-2410, E-Mail: beyer.christof@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Brand- und Katastrophenschutz

Nach Durchsicht und Bearbeitung der eingereichten Unterlagen, kann seitens der Stabsstelle Krisenmanagement und Bevölkerungsschutz festgestellt werden, dass zur vorgelegten Satzung keine Bedenken bestehen.

Nachfolgende Hinweise beziehungsweise Forderungen, sollten in den nachfolgenden Planungs-, Verfahrens- und Genehmigungsschritten jedoch beachtet werden:

1. In der Begründung vom 04.04.2025 wird auf Seite 47, im Punkt 5.6, die Löschwasserversorgung für das Plangebiet beschrieben.
2. Die erforderliche Zufahrt für das Plangebiet und die innere Erschließung sind in der Begründung unter Punkt 5.5 beschrieben.

Für Fragen steht Herr Junghänel, Tel. 03741 300-2582, E-Mail: junghaenel.rolf@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Kampfmittelbelastung

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung aus der Zeit bis 1945 wird Folgendes mitgeteilt:

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, und u. a. auch Flächen in der Nähe des angefragten Bereiches wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung).

Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Für Fragen steht Frau Schmalfuß, Tel. 03741 300-2529, E-Mail: kampfmittel@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Hygiene

Für die Betrachtung von Gesundheitsbelangen und der Bewertung relevanter Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nach Einsicht in die vorliegenden Unterlagen im Sinne der Vorsorge die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

Immissionen:

In den vorliegenden Unterlagen ist aufgeführt, dass sich das überörtliche Straßenverkehrsaufkommen durch die Erweiterung tendenziell vergrößern wird. Um genauer beurteilen zu können, ob sich daraus Belästigungen für Anwohner ergeben, sind weitergehende Informationen zu den Zeiten des Verkehrsaufkommens und dem Öffnungsregime erforderlich. Nicht nur durch das Verkehrsaufkom-

men, sondern auch durch den laufenden Betrieb könnte sich die Lärmentwicklung verändern. Zwar soll die Gabelstaplerflotte zu 100% elektrisch werden, was Lärm- und Schadstoffemissionen reduziert, aber eine neue Logistikhalle und logistische Freiflächen können die Lärmentwicklung verstärken. Laut dem Plan sollen die Auswirkungen auf Schallimmissionsstandorte abgeschätzt werden, es sollen aber erst Maßnahmen ergriffen werden, wenn die Orientierungswerte überschritten werden. Eine Schätzung ist aus unserer Sicht nicht ausreichend, da bereits Werte unterhalb von Orientierungswerten als belästigend empfunden werden können. Daher empfehlen wir die Anfertigung eines Lärmgutachtens (ggf. nach Beendigung des Bauvorhabens im laufenden Betrieb). Während der Baumaßnahme können Belästigungen durch Lärm, Staub und Gerüche auftreten. Wir begrüßen daher die im Vorhaben beschriebene größtmögliche Reduktion dieser Immissionen auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen).

Gewässer und Trinkwasser:

Zukünftig ist von erhöhten Niederschlagsmengen auszugehen. Wir befürworten daher den in der Planung berücksichtigten Hochwasserschutz durch ausreichende Regenrückhaltebecken. Weiterhin soll der Wasserrückhalt in der Fläche u. a. durch eine wasserdurchlässige Bauweise bzw. Begrünung im Bereich der Photovoltaik-Anlage erhöht werden.

Trinkwasserschutzgebiete werden im Bauvorhaben nicht berührt, allerdings liegt angrenzend ein Heilquellenschutzgebiet sowie Bachläufe. Potentielle Kontaminationen dieser Gewässer während der Bauphase sind unbedingt zu vermeiden.

Wir befürworten den im Planvorhaben beschriebenen Schutz vorhandener Trinkwasserleitungen oder Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete. Zusätzlich zu den vorhandenen Trinkwasserleitungen sollen bei der Gebietserschließung neue Leitungen verbaut werden. Daher empfehlen wir die Einbeziehung der Trinkwasserversorger, damit nach Trinkwasserverordnung die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und das Trinkwasser rein und genussstauglich ist.

Klimatische Verhältnisse:

Die Anpassung der Bauleitplanung und Gebäudestandards an Hitze wird befürwortet, da von einer Zunahme von heißen Tagen auszugehen ist. Maßnahmen wie eine Dachbegrünung hat dabei einen positiven Effekt, um das Schutzgut Mensch durch eine kühlende Wirkung schützen zu können.

Bepflanzung:

Wir begrüßen ausdrücklich die Begrünung von unbebauten Grundstücksflächen, Böschungsbereichen und um die Photovoltaikanlage herum. Allerdings ist bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern darauf zu achten, dass einige im Plan aufgeführten Arten beim Menschen Allergien auslösen können. Darunter zählen beispielsweise Birke, Esche, Erle und Hasel.

Radon:

Das geplante Bauvorhaben liegt in einem Radonvorsorgegebiet, weshalb Maßnahmen zum Schutz vor Radon ergriffen werden sollten. Dies ist in den vorliegenden Unterlagen aufgeführt.

Für Fragen steht Frau Dr. Vera Rauschenberger, Tel. 03741 300-3530, E-Mail: rauschenberger.vera@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Landwirtschaft

Bezüglich des geplanten Neubaus der Logistikhalle, der Erweiterung der Ladestraße sowie die Generierung logistischer Freiflächen auf den Flurstücken 292/2 und 271/4 der Gemarkung Oberbrambach bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.

Die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die unmittelbar westlich an das bestehende Betriebsgelände anschließen, führen jedoch zu einem Entzug von insgesamt ca. 2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Weiterhin soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmen der Planung detailliert begründet werden. In der Begründung sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe darzulegen, welche die Gemeinde zu ihrer Entscheidung bewogen haben.

Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Dachflächen, Brachflächen, Ödland... usw. zählen können.

Vor diesem Hintergrund sind alle zumutbaren Alternativen abzuwägen, um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und die damit verbundene Beeinträchtigung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Sind keine zumutbaren Alternativen vorhanden, wird empfohlen, die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen an den agrarstrukturellen Anforderungen der Agri-Photovoltaik gemäß DIN SPEC 91434:2021-05 (landwirtschaftliche Hauptnutzung) und DIN SPEC 91492:2024-06 (Nutztierhaltung) auszurichten und entsprechend anzupassen.

Agri-Photovoltaik ermöglicht eine kombinierte Nutzung derselben Fläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung (mindestens 85 % der Gesamtfläche) und für Stromerzeugung als Sekundärnutzung – eine klare Win-Win-Situation.

Nach den Planunterlagen ist südlich der Sprudelstraße die Errichtung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Stellplatz“ vorgesehen.

Die vorgesehene Stellplatzfläche führt zu einer Beeinträchtigung der kohärenten Bewirtschaftung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen im südlichen Teil der Sprudelstraße.

Die zusammenhängende und einheitliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist ein wesentlicher Bestandteil einer stabilen Agrarstruktur, da sie geringere Kosten und höhere Erträge ermöglicht. Solche Bewirtschaftungseinheiten sollten daher nicht verkleinert, zerschnitten oder funktional beeinträchtigt werden.

Aus diesen Gründen sollten alle realistischen Alternativen – insbesondere Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite – geprüft werden, um eine Beeinträchtigung der kohärenten Bewirtschaftung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen im südlichen Bereich der Sprudelstraße zu vermeiden.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass die Erreichbarkeit aller landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz während und nach Umsetzung des Vorhabens gewährleistet bleiben. Die geplante Zufahrt ist so auszugestalten, dass sie von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen problemlos befahren werden kann und keine Einschränkungen für die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen.

Für Fragen steht Herr Rizan Manla Othman, Tel. 03741 300-1995, E-Mail: manla-othman.rizan@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

IV. Hinweise

Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Diese Stellungnahme gilt nicht als Genehmigung im Sinne des Rechtsverfahrens und ersetzt keine Abstimmung und Fachgenehmigung, die bei der weiteren Planung und Realisierung der Maßnahme zu erbringen ist.

Das Landratsamt Vogtlandkreis ist über das Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen (Protokollauszug).

Im Auftrag

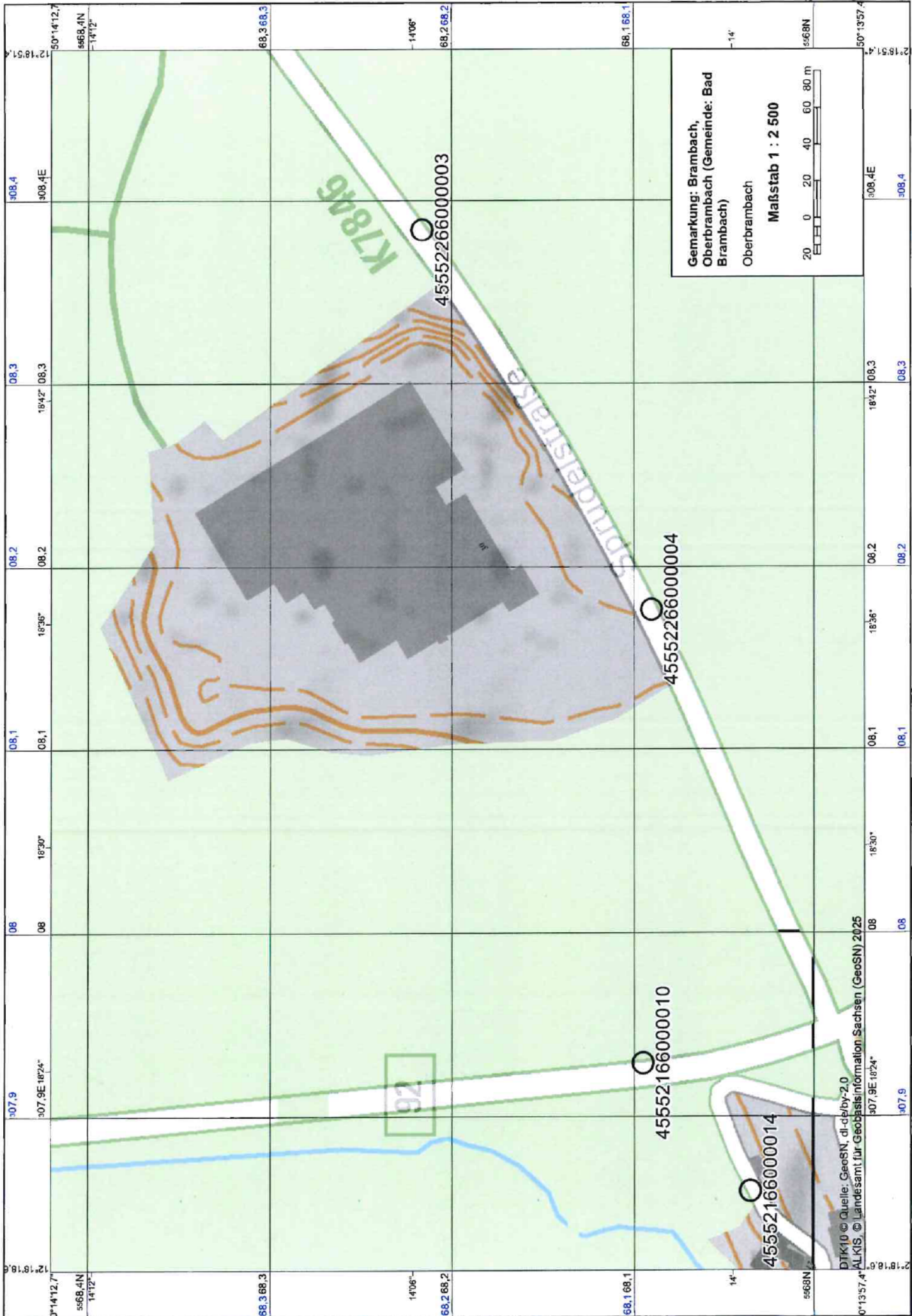
Verteiler
beteiligung@staedtebau-chemnitz.de



Marion Päßler
Amtsleiterin

Anlage

Karte mit Punkten des Liegenschaftskatasters



Gemarkung: Brambach,
 Oberbrambach (Gemeinde: Bad
 Brambach)
 Oberbrambach

Maßstab 1 : 2 500

DTK10 © Quelle: GeoSN, di-de/by-2.0
 ALKIS, © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025