

Gemeindeverwaltung Bad Brambach
Adorfer Straße 1
08348 Bad Brambach

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 11. November 2025
Bearbeiter: Fr. Peter
Telefon: (0375) 289 405 19
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Bebauungsplan „Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“ Gemeinde Bad Brambach

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Schreiben Büro für Städtebau GmbH vom 13. Oktober 2025 mit Verweis auf Onlinebeteiligung:

- ortsübliche Bekanntmachung 06.10.-14.10.2025
- BP Bad Brambach Mineralquelle VE 07-2025
- Begründung VE 07-2025 250722
- Anlage 2 Planung Hochbau Übersichtsplan 250428
- Anlage 3 Baugrundgutachten 250305
- Anlage 4.1 Entwässerungsplanung Erläuterungsbericht 250520
- Anlage 5 Gebietseigene(s) Saatgut und Gehölze in Sachsen 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Bebauungsplan „Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“ gebeten.

Sachverhalt

Für die zukünftige Standortsicherung beabsichtigt die Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG die Erweiterung des vorhandenen Betriebsgeländes. Die bestehende Flächeninanspruchnahme ist ca. 5 ha. Der Geltungsbereich soll auf ca. 13 ha erweitert werden.

Vorgesehen ist der Neubau einer Logistikhalle, die Erweiterung der Ladestraße sowie die Schaffung logistischer Freiflächen. Weitere Bestandteile sind die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie die Schaffung von Stellflächen für die Belegschaft und für Kunden LKW. Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen in direktem Anschluss, westlich des bestehenden Betriebsgeländes, errichtet werden. Die Anlage dient lt. Begründung zum Bebauungsplan dem Eigenbedarf der Bad Brambacher Mineralquellen und soll u. a. für die Umstellung auf eine 100 % elektrische Gabelstaplerflotte verwendet werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Sprudelstraße und des Produktionsstandortes sind die Ackerflächen für Mitarbeiterparkplätze und Kunden LKW-Stellflächen vorgesehen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Dazu werden im Wesentlichen auch Ackerflächen in Anspruch genommen, die sich östlich an den bestehenden Betriebsstandort anschließen.

Beurteilungsgrundlagen

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**, sofern die nachfolgenden Hinweise bei der Erarbeitung des Planentwurfes entsprechend eingearbeitet werden.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Aus regionalplanerischer Sicht ist im Hinblick auf die Beurteilung künftiger baulicher Maßnahmen und Siedlungsflächenentwicklungen darauf hinzuweisen, dass dem Planungsverband Region Chemnitz kein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bad Brambach vorliegt. Somit fehlen aktuelle Aussagen zur künftigen Gesamtentwicklung. Planungen ohne Kenntnis siedlungsstruktureller und freiraumbezogener Schwerpunktsetzungen (u. a. für Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Erholung) sind deshalb nur äußerst schwer zu beurteilen. Insofern ist es aus regionalplanerischer Sicht notwendig, einen Flächennutzungsplan, auch im Hinblick auf das Erfordernis der Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitpläne, an die Ziele der Raumordnung entsprechend § 1 (4) BauGB zu erarbeiten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird in östlicher Richtung von einem im RPI RC 2024 auf der Karte 1.2 „Raumnutzung“ festgelegten VBG Arten- und Biotopschutz tangiert. Die Festlegung erfolgte im Zusammenhang zum im Bereich des Oberbrambacher Bachs befindlichen VRG Arten- und Biotopschutz. Gemäß Z 2.1.3.1 RPI RC 2024 ist in den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen.



rote Umrandung:

Planung Gewerbegebiet „Mineralbrunnenbetrieb I. u. II. Bauabschnitt“ aus dem Jahr

blaue Umrandung:

aktueller Bebauungsplan „Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“

grüne Schraffur:

RPI RC 2024 Festlegung als VBG Arten- und Biotopschutz

Grüne Fläche:

RPI RC 2024 Festlegung als VRG Arten- und Biotopschutz

Zudem grenzt westlich an den Geltungsbereich des Plangebietes das FFH-Gebiet Raunerbach- und Haarbachtal (Landesinterne Nr.: 80E, EU-Meldenummer: 5639-302) und nördlich das SPA-Gebiet „Elstergebirge“ (Landesinterne Nr.: 78, EU-Meldenummer: 5640-451) an. Das SPA fungiert zudem als Ausweisungsgrundlage für das festgelegte VBG Arten- und Biotopschutz. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebiete im Rahmen einer FFH-SPA-Verträglichkeitsprüfung auszuschließen. Des Weiteren ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, inwiefern von diesen naturschutzfachlichen Restriktionen Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen und in welcher Form eine Berücksichtigung im Artenschutzfachbeitrag erfolgen muss.

Westlich des Oberbrambacher Bachs befindet sich die nach § 47 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) i. V. m. § 53 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Schutzzone III des Heilquellenschutzgebiets „Bad Brambach – Bad Elster (RVO des Vogtlandkreises vom 1. Dezember 2008, veröffentlicht im Kreisjournal des Vogtlandkreises 12/2008). Das Heilquellenschutzgebiet ist ebenso als nachrichtliche Übernahme auf der Karte 1.2 „Raumnutzung“ RPI RC 2024 dargestellt. Abstimmungen sind diesbezüglich mit der Unteren Wasserbehörde zu führen.

Neben der Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgt die Ausweisung von 2 Sondergebieten (SO 1 und SO 2) mit Zweckbestimmung „Nutzung der solaren Strahlungsenergie“, die für die Versorgung der Produktions- und Logistikhallen und für den elektrischen Betrieb der Gabelstapler genutzt werden soll. Dazu bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, da es sich hier um eine sogenannte mitgezogene Nutzung für den Gewerbebestandort handelt.

In der Begründung zum Bauleitplan werden die für die Planung relevanten Karten des RPI RC 2024, Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ und Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“, genannt sowie die entsprechenden Inhalte zitiert. Es fehlen Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ und Karte 14 „Siedlungsklima“. Eine planerische Auseinandersetzung mit den relevanten Rahmen- und Zielsetzungen des RPI RC 2024 erfolgt nicht. Dies ist unter Berücksichtigung von Kap. 2.2 Wasser, Kap 2.1.6 Klima, Luft, Kap. 2.1.5 Boden, Altlasten und Kap. 2.1.2 Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben zu ergänzen.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Betroffenheit der „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ (hier: Feldflur nördlich Bad Brambach - Offenland-Lebensraum) im Bereich der geplanten straßenbegleitenden Stellplätze handelt es sich nicht um Karte 11 sondern um Karte 12 des RPI RC 2024. Auch hierzu erfolgt keine planerische Auseinandersetzung. Gemäß G 2.1.3.8 ist innerhalb der in der Karte 12 festgelegten Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung bei raumbedeutsamen Vorhaben und Nutzungsänderungen die jeweilige Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen. Dieser Sachverhalt ist bei der Erstellung des Artenschutzbeitrages in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.

Im Hinblick darauf sollte geprüft werden, inwiefern eine planerische Einordnung der bisher auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Sprudelstraße geplanten Mitarbeiterparkplätze und Kunden-LKW-Stellplätze nördlich der Straße mit eingebunden werden können, um einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (s. dazu G 1.1.2 RPI RC 2024). In diesem Zusammenhang wird jetzt schon darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung des Geltungsbereiches südlich der Sprudelstraße regionalplanerisch nicht vertretbar ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass nach Kenntnis des Planungsverbandes der Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Mineralbrunnenbetrieb I. u. II. Bauabschnitt“ mit Planstand 2019 bereits die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchlaufen hat. Hier ist zu prüfen, ob ein Aufhebungsverfahren erforderlich wird.

Für das LSG „Oberes Vogtland“ trat die Verordnung am 17. September 2024 (Rechtsanpassung, Überarbeitung) in Kraft. Die Standorterweiterung war nicht Bestandteil des Anpassungsverfahrens und somit befinden sich weite Teile des Geltungsbereiches innerhalb des LSG. Lt. Begründung zum Bauleitplan sollen die betroffenen Flächen ggf. aus dem LSG ausgegliedert werden, was im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geklärt werden soll. Ist ein solches Verfahren erforderlich, ist der Planungsverband entsprechend zu beteiligen.

Zudem liegt der Geltungsbereich teilweise in der Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Am notwendigen Umzonierungsverfahren ist der Planungsverband ebenso zu beteiligen.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich laut digitalen Forstgrunddaten (Stand: 4. September 2024) Wald i. S. d. Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG). Wir weisen in diesem Zusammenhang auf den gemäß § 25 (3) SächsWaldG einzuhaltenden Waldabstand von 30 m hin.

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 1 (6) BauGB i. V. m. § 1a BauGB erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in §§1 und 3 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) konkretisierten nationalen Klimaschutzziele – zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind im Bebauungsplanverfahren demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen. Mit § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen und somit ein Anteil zum Klimaschutz geleistet wird. So können z. B. Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden sowie für gewerbliche Bauflächen gefordert werden. Im Bebauungsplan können auch weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, wie z. B. Festsetzung der Begrünung von flach geneigten Dächern oder Fassaden und Ausschluss von Schottergärten gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen werden.

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 zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen.

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 Chemnitz
LRA Vogtlandkreis
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz