

Gemeinde Bad Brambach

Vogtlandkreis

Bebauungsplan

„ERWEITERUNG MINERALQUELLE AN DER SPRUDELSTRASSE“

Begründung zum Bebauungsplan



BEARBEITUNGSSTAND:

07/2025

PLANVERFASSEN:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

FUERSTENSTRASSE 23

09130 CHEMNITZ

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Gemeinde Bad Brambach

Bebauungsplan

„Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“

Stand:

Juli 2025

Gemeinde:	Bad Brambach
Landkreis:	Vogtlandkreis
Landesdirektion:	Sachsen
Bundesland:	Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000
- Teil B - Text

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Fürstenstraße 23 09130 Chemnitz

Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de



Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantwortliche Bearbeiter/-innen:

Stadtplaner Dipl.-Ing. Evert Hollander

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Grundlagen	7
1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	7
1.1 Planungsanlass- und Erfordernis	7
1.2 Verfahren	8
1.3 Planungsgrundsätze	9
2. Rechtsgrundlagen	10
3. Räumlicher Geltungsbereich	12
3.1 Lage	12
3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Eigentumsverhältnisse	15
3.3 Topografie	16
3.4 Geologie, Bergbau, hydrologische Verhältnisse	17
3.5 Klimaverhältnisse	19
3.6 Aktuelle Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	21
3.7 Nutzungsstruktur in der Umgebung	23
3.8 Altlasten, Bodenschutz	25
3.9 Denkmalschutz	27
3.10 Nutzungsbeschränkungen	27
3.11 Plangrundlage	30
4. Übergeordnete Planungen	31
4.1 Raumordnung Landes und Regionalplanung	31
4.2 Flächennutzungsplan	35
4.3 Fachplanungen und Gutachten	36
Teil II: Städtebauliche Planung	37
5. Planinhalt	37
5.1 Städtebauliches Konzept	37
5.2 Art der baulichen Nutzung	37
5.3 Maß der baulichen Nutzung	39
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	42
5.5 Verkehrsflächen	43

5.6	Stadttechnische Erschließung	44
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	49
5.8	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	50
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	50
5.10	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 ff. BauGB)	53
6.	Grünordnung	54
6.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	54
6.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	56
6.3	Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	58
7.	Hinweise	63
8.	Flächenbilanz	64
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	65
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	65
9.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse	65
9.3	Auswirkungen auf den Verkehr	66
9.4	Auswirkungen auf den Bestand	67
10.	Umsetzung der Planung	69
10.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	69
10.2	Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	69
10.3	Kostentragung	69

Anlagen

Anlage 1:	1
Bestandserfassung	1
Anlage 2:	2
Übersichtsplan Bauvorhaben: Erweiterung BBMQ	2
Anlage 3:	3
Baugrunduntersuchung	3
Anlage 4:	4
Versickerung von Niederschlagswasser	4
Anlage 5:	5
Broschüre Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen	5

Teil I: Grundlagen

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass- und Erfordernis

Für die zukünftige Standortsicherung beabsichtigt die Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes. Das bestehende Betriebsgelände erstreckt sich auf 5,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 13,0 ha. Das Erweiterungskonzept intendiert den Neubau einer Logistikhalle sowie die Generierung logistischer Freiflächen. Weitere Bestandteile der Konzeption sind die Errichtung Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie die Schaffung von Stellflächen für die Belegschaft und für Kunden LKW. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen ebenfalls auf Teilen dieser Flurstücke umgesetzt werden. Dazu sollen im Wesentlichen Ackerflächen in Anspruch genommen werden, die sich östlich an den bestehenden Betriebsstandort in der Sprudelstraße 30 anschließen.

Der Neubau der Logistikhalle, die Erweiterung der Ladestraße sowie die Generierung logistischer Freiflächen werden auf den Flurstücken 292/2 und 271/4 der Gemarkung Oberbrambach vorgenommen. Das Flurstück 271/4 gehört bereits zum aktuellen Firmengelände und wird in Teilen als Lagerfläche genutzt, während übrige Teile begrünt sind.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen auf den Flurstücken 272/2, 273/9, 273/10, 274, 275/3, 276/1, 277/1, 278 und 279/3 der Gemarkung Bad Brambach, in direktem Anschluss westlich des bestehenden Betriebsgeländes errichtet werden. Die Anlage dient dem Eigenbedarf der Bad Brambacher Mineralquellen und soll u. a. für die Umstellung auf einer 100 % elektrische Gabelstaplerflotte verwendet werden.

Das Plangebiet umfasst auch Flächen auf der dem Produktionsstandort gegenüberliegenden Straßenseite der Sprudelstraße. Diese Ackerflächen sind für Mitarbeiterparkplätze und Kunden LKW vorgesehen. Um einen geschlossenen Geltungsbereich zu erhalten, wird auch das Straßenflurstück 288/4 der Kreisstraße 7846 einbezogen.

Die Standorterweiterung ist aus betrieblichen Gründen erforderlich. Ein unmittelbarer Anschluss an das bestehende Betriebsgelände drängt sich auf. Zum einen würde eine räumliche Trennung Betriebsaufwand und Verkehr nach sich ziehen. Zum anderen ist der Standort gut erschlossen: Die Sprudelstraße mündet in nur 250 m Entfernung in die

Bundesstraße 92, welche wiederum mit der Anschlussstelle Plauen an die Bundesautobahn 72 anbindet. Über die B92 wird auch die D6 / E49 (Tschechien) erreicht. Der Standort ist sowohl für die Logistik des Betriebs als auch für die an- und abreisende Belegschaft günstig gelegen.

1.2 Verfahren

Beim Plangebiet handelt es sich im Vorplanungszustand um eine planungsrechtliche Außenbereichsfläche. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB. Zur Verwirklichung des Planziels wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Nach dessen Inkrafttreten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß §1 Abs. 3 BauGB unerlässlich. Das Planverfahren wird dabei mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) im vollständigen zweistufigen Regelverfahren nach BauGB mit Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie mit integriertem Grünordnungsplan durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Brambach hat am 27.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Mineralquelle an der Sprudelstraße“ gefasst. Das bestehende Betriebsgelände wird nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde in den Plangebietsumgriff einbezogen. Der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nicht zum Abschluss gebracht.

➔ Siehe auch: Kapitel 4.2 Flächennutzungsplan.

Weitere Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurf) durch den Gemeinderat
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- Einmonatige öffentliche Auslegung

- Prüfung der Bedenken und Anregungen, Mitteilung des Prüfungsergebnisses
- Bei Planänderungen - Wiederholung vorherige Planschritte, evtl. nur zu Veränderungen
- Satzungsbeschluss Gemeinderat
- Genehmigungsverfahren Landratsamt
- Bekanntmachung mit zusammenfassender Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

1.3 Planungsgrundsätze

Wesentliche Planungsgrundsätze sind:

- Nutzung vorhandener und Schaffung neuer **günstiger Erschließungsbedingungen** für die geplante Gewerbeflächen;
- Berücksichtigung **Hochwasserschutz** durch ausreichende Regenrückhaltung;
- Plangebietszonierung nach Kriterien des **Immissionsschutzes**;
- **Städtebaulich vertretbare Offenheit** des Satzungsplanes;
- **Minimierung und Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt** nach BauGB und BNatSchG;
- Bestmögliche **Integration in das Orts- und Landschaftsbild** durch geeignete bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Fixierung einer **angemessenen Grünordnung** (integrierter Grünordnungsplanung) zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes;
- **Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie der planberührten **Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
- Durchführung der **Umweltprüfung inkl. Umweltbericht** nach BauGB in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

2. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** - vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.06.2024 (SächsGVBl. S. 636)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Photovoltaik-Freiflächenverordnung (PVFVO)** vom 2. September 2021 (SächsGVBl. S. 870)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage

Bad Brambach ist die südlichste Gemeinde im Freistaat Sachsen und liegt im Oberen Vogtland (Vogtlandkreis), unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Im 43,92 km² großen Gemeindegebiet des Sächsischen Staats- und Mineralheilbads Bad Brambach leben 1.588 Einwohner/-innen (Stand 31.12.2023)¹.

Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Bad Brambach, Oberbrambach mit Frauengrün und Kleedorf, Rohrbach mit Hennebach, Hohendorf, Bärenndorf, Schönberg mit Bärensteich, Raun mit Raunergrund und Gürth.

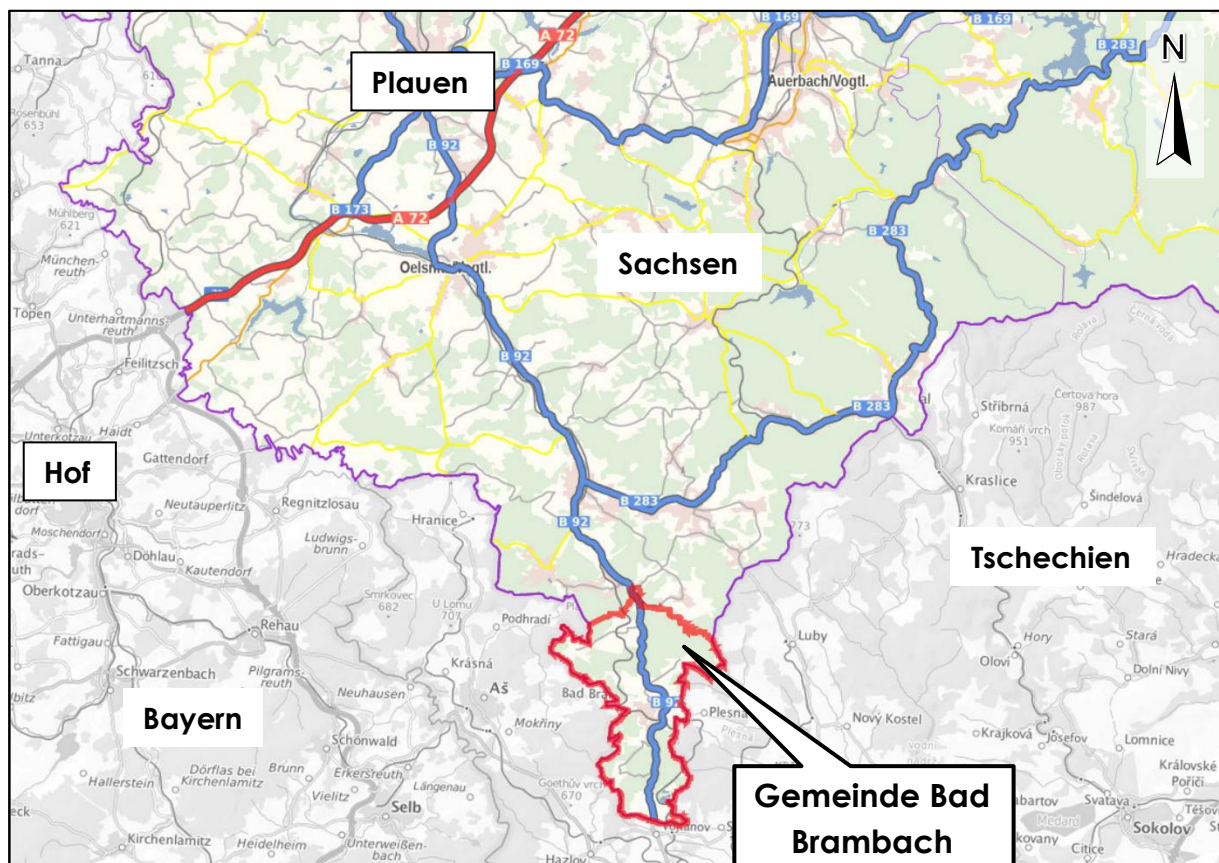


Abb. 1 Lage der Gemeinde Bad Brambach und Straßennetz (Autobahnen in Rot, Bundesstraßen in blau). Quelle: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, www.geoportal.sachsen.de, abgerufen am 09.04.2025

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Sächsische Gemeindezahlen: Ausgewählte Strukturdaten zu Gebiet und Bevölkerungsstand, auf: www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html, abgerufen am 08.07.2025

Die gerundeten Entfernungen (Luftlinie) belaufen sich zu den sächsischen Oberzentren Chemnitz 80 km, Zwickau 60 km, Plauen 35 km, Dresden 140 km und Leipzig 125 km. Hof in Bayern ist 30 km entfernt. Auf tschechischer Seite liegt Karlsbad rund 40 km entfernt. Nachbarkommunen sind von Norden im Uhrzeigersinn: Stadt Markneukirchen, Stadt Schönbach (Tschechien), Stadt Fleißen (Tschechien), Stadt Wildstein (Tschechien), Voitzscheuth (Tschechien), Haslau (Tschechien), Stadt Asch (Tschechien), Stadt Bad Elster.

Die Gemeinde Bad Brambach ist über die Bundesstraße 92 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnanbindung befindet sich in 32 km (A72) bzw. 27 km (A93) Entfernung. In südlicher Richtung führt die E 49 / B 92 über den ehemaligen Grenzübergang Schönberg, u. a. zur Autobahn D6 nach Tschechien.

Der Bahnhof Bad Brambach bietet Regionalbahnanschlüsse nach u. a. Plauen, Reichenbach/Vogtl., Zwickau, und Cheb (Tschechien)².

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen befinden sich mit 180 km in Prag, mit 211 km in Dresden und mit 216 km in Leipzig.

Die Busanbindung der Gemeinde Bad Brambach wird durch den Verkehrsverbund Vogtland (VVV) mit folgenden Buslinien gewährleistet:³

Linie	Strecke
34	Rufbus Bad Brambach über Bahnhof – Festhalle – Klinik – Kirchplatz – Bahnhof
35	Rufbus Bad Brambach – Hohendorf – Bärendorf – Schönberg
36	Rufbus Bad Brambach – Oberbrambach – Rohrbach – Raun – Gürth

Tabelle 1 Buslinien Bad Brambach

Die Bushaltestelle „Oberbrambach“ (Linie 36) befindet sich direkt in 350 m Entfernung vom Plangebiet.

² Deutsche Bahn: Regelfahrplan Bad Brambach auf www.bahnhof.de/bad-brambach, abgerufen am 08.07.2025

³ Verkehrsverbund Vogtland (VVV): Vogtlandnetz Liniennetzplan, auf www.vogtlandauskunft.de/liniennetz, abgerufen am 08.07.2025

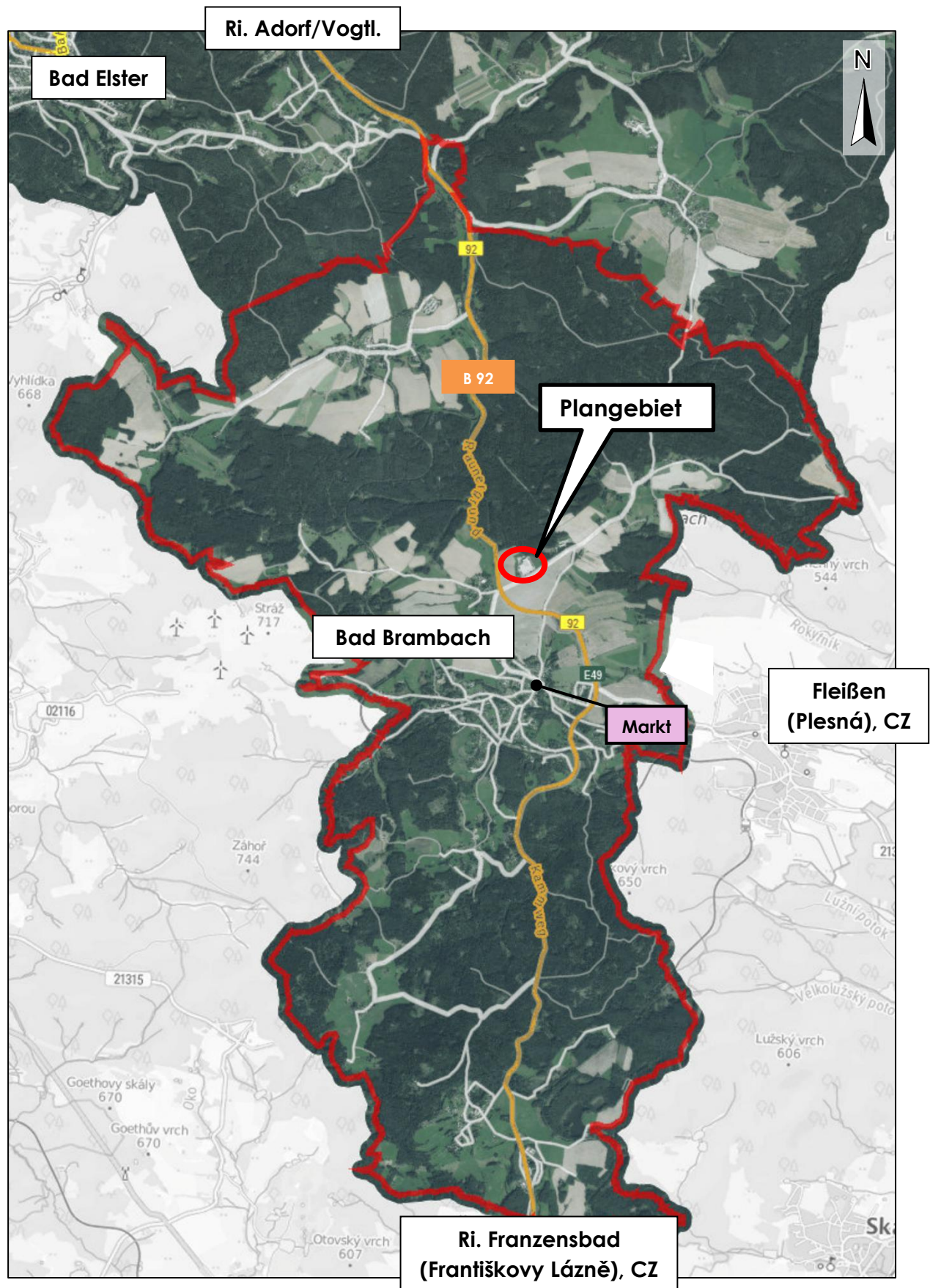


Abb. 2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet (Bundesstraße in orange). Quelle: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, www.geoportal.sachsen.de, abgerufen am 09.04.2025

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich 1,1 km nördlich des Marktes in Bad Brambach, direkt östlich der B 92 auf Höhe des Siedlungskerns des Ortsteils Oberbrambach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Bestandsbebauung der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG sowie bisher unbebaute Flächen in direktem Anschluss. Mit der geplanten Nutzung wird der Standort in alle Himmelsrichtungen kompakt erweitert.

Das Plangebiet schließt an der Sprudelstraße (K 7846) an, die in die Straße Raunergrund (B 92 / E 49) mündet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 13,0 ha. Das Plangebiet wird neben der Bestandsnutzung für die Herstellung und Abfüllung Mineralwasserprodukte derzeit zum größten Teil als Ackerfläche genutzt. Untergeordnete Teilbereiche werden derzeit als Grün- und Gehölzfläche sowie Straßen und Wegen genutzt. (Für die aktuelle Nutzungsstruktur, siehe Abschnitt 3.6).

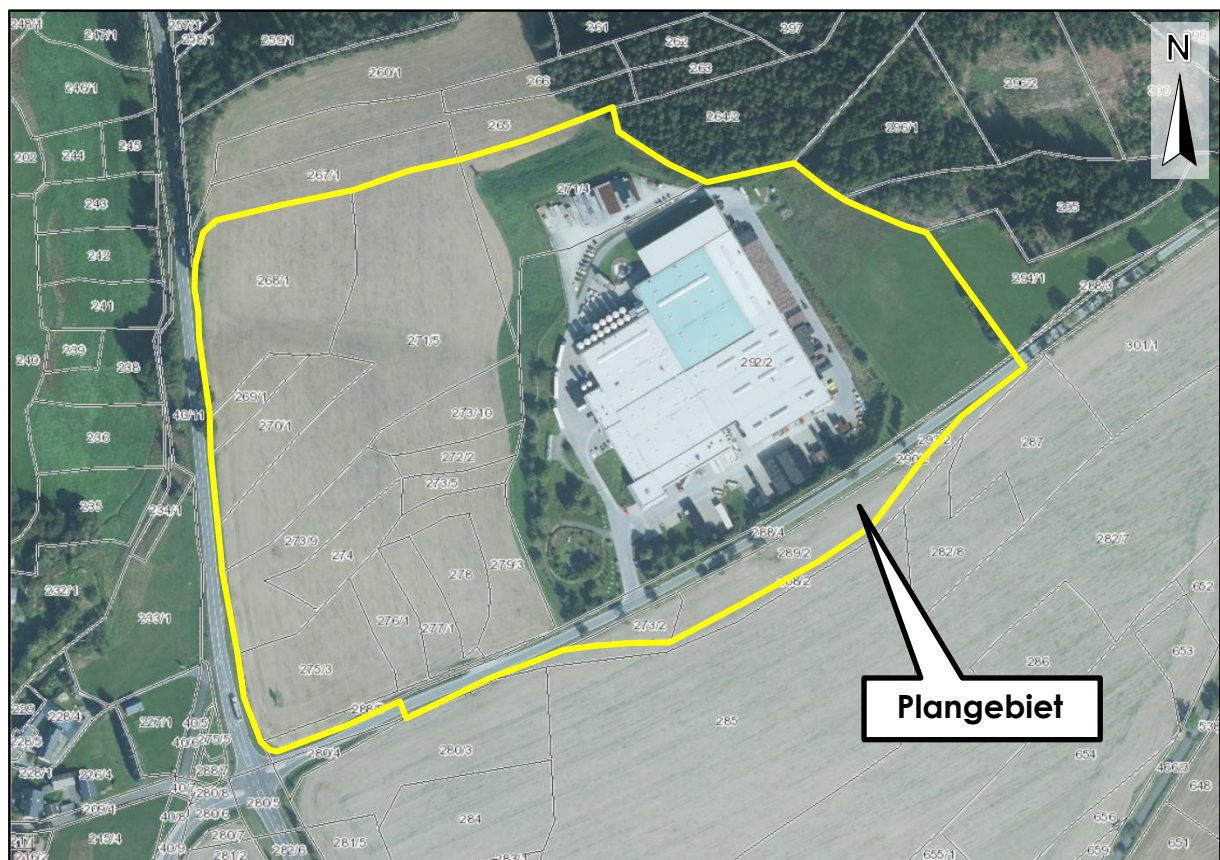


Abb. 3 Luftbild des Plangebietes vom 08.09.2023, Quelle: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, www.geoportal.sachsen.de, abgerufen am 09.04.2025

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oberbrambach: 268/1, 269/1, 270/1, 271/4, 271/5, 272/2, 273/10, 273/2, 273/5, 273/9, 274, 275/3, 276/1, 277/1, 278, 279/3, 288/4, 288/5, 289/2, 290/2, 292/2 und 293/2 ganz oder teilweise.

3.3 Topografie

Das Plangebiet steigt vom West nach Ost an, etwa von 575,5 ü NHN auf 620,0 m ü NHN. Diese Gegebenheit wurde bei der Entwässerungs- und Erschließungsplanung und wird voraussichtlich bei der Schallimmissionsprognose berücksichtigt (siehe Kapitel 5.2 und 5.6).

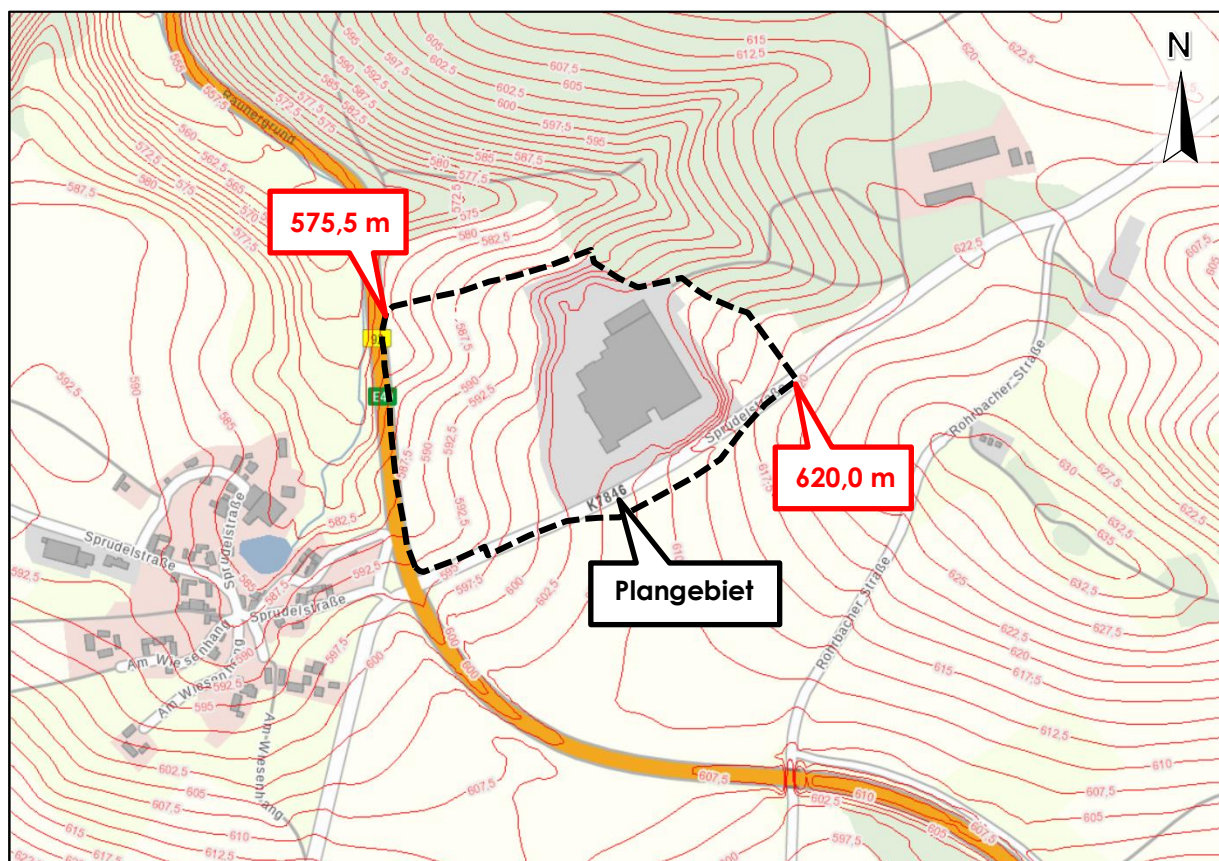


Abb. 4 Höhenentwicklung des Plangebietes (in Meter über Normalhöhennull (NHN), im Höhenreferenzsystem DHHN2016), Quelle: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, www.geoportal.sachsen.de, abgerufen am 09.04.2025

3.4 Geologie, Bergbau, hydrologische Verhältnisse

Die M&S Umweltprojekt GmbH aus Plauen hat zum Vorhaben einen Baugrundgutachten erstellt (05.03.2025).

Ziel des Gutachtens war es die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse des Untergrundes zu untersuchen.

Geologie

Aus dem Baugrundgutachten von der M&S Umweltprojekt GmbH vom 05.03.2025:

„Der Untersuchungsbereich ist der Erzgebirgs-Fichtelgebirgs-Antiklinale zuzuordnen, und innerhalb dieser Zone dem Elstergebirge mit dem Elstergebirgsgranit. Der Standort liegt am Nordrand des Elstergebirgsgranits. Hier treten metamorphe Sedimentgesteine der Brambach Gruppe des Kambroordoviziums auf.

In den geologischen Karten des Geoportals Sachsenatlas wird einerseits von Zweiglimmerparagneisen und andererseits von Muskowit-Glimmerschiefern gesprochen, deren Grenze im Standortbereich verläuft. Vermutlich bezieht sich die Einstufung Paragneis auf den Metamorphosegrad sowie Sedimentgesteine als Ausgangsgestein. Hingegen dürfte die Einstufung Glimmerschiefer auf die dünnstriefrige bis blättrige Struktur des metamorphen Gesteins zurückgehen, die aber weniger auf den Grad der Metamorphose als auf tektonische Beeinflussungen am Rand der paläozoischen und proterozoischen Intrusivkörper (Elstergebirgsgranit und angrenzende Granodiorite) zurückzuführen sind.

Neben den bereits genannten metamorphen Gesteinen treten im Umfeld basaltoides Gestein auf, die auf einen tertiären Vulkanismus im Zusammenhang mit dem Egertal-Graben stehen. Im Umfeld ist ein Vulkan-Schlot bei Kleedorf verzeichnet, aufgrund des punktuellen Auftretens sind aber kleinere Einschaltungen lokal nicht vollständig auszuschließen. Üblicherweise kommen diese Vulkanite auf Schnittpunkten tektonischer Störungen vor. Für den Standortbereich sind dies Nordwest- Südost- und Südwest- Nordost-streichende Störungen.

Aufgrund der allgemeinen Standortsituation und des anstehenden Gesteins treten nur untergeordnet Lockergesteine auf. Meist ist nur eine Zersettschicht mit auflagerndem Hangschutt sowie lokal Hanglehm ausgebildet. Bachsedimente, z.B. im Verlauf des Oberbrambacher Baches, greifen nicht auf den Standortbereich über.“

Bergbau

Die Informationen des Sächsischen Oberbergamt aus der Beteiligung zum Vorentwurf werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Begründung eingefügt.

Hydrologische Verhältnisse

Aus dem Baugrundgutachten von der M&S Umweltprojekt GmbH vom 05.03.2025:

„Das natürliche Gelände im Untersuchungsbereich fällt nach Norden zur Verlängerung des Raunergrundes ein. Dieser Taleinschnitt ist laut Gewässernetz Sachsen trocken. Der nächstgelegene Vorfluter ist der Oberbrambacher Bach westlich des Standortes.

Der östliche Untersuchungsbereich fällt wie das natürliche Gelände nach Norden ein, dagegen ist der nördliche Bereich relativ eben, da er aufgeschüttet ist. Hier fällt das Gelände erst an der Nordseite der Fläche stärker in nördlicher Richtung ein.

Hinsichtlich der hydrogeologischen Situation liegt ein weitgehend nicht wasserführendes Festgestein mit durchlässigen bis lokal schwach durchlässigen Lockergesteinsdeckschichten vor. Die Hydrogeologische Karte stuft die anstehenden Gneise und Glimmerschiefer als weitgehend nicht wasserführend aus, da offene Trennflächen fast nicht vorliegen. Es ist zwar im Standortbereich ein Kluftgrundwasserleiter verzeichnet, dieser ist aber hauptsächlich an größere Kluftzonen und Störungen gebunden. Der Hauptteil der Niederschläge tritt auch nicht in den Kluftgrundwasserleiter ein, sondern läuft als hypodermischer Abfluss zu den Vorflutern, im vorliegendem Fall dem Oberbrambacher Bach, ab. Der hypodermische Abfluss zu den Vorflutern fließt auch entlang der Bäche meist als Oberflächenwasser ab, da auch entlang der Bachläufe nur untergeordnet Lockergesteinsgrundwasserleiter ausgebildet sind.“

3.5 Klimaverhältnisse

Im Raum Bad Brambach herrscht Mittelgebirgsklima des Elstergebirges. Regionen mit Mittelgebirgsklima haben eine große Anzahl an Tagen mit Frost und Starkregen, sowie hohe Sommer- und Winterniederschläge. In Zukunft ist mit einer Zunahme der Niederschläge in den Wintermonaten und seltenere Schneefall zu rechnen.⁴

Nachfolgende Darstellungen sind das Ergebnis der für Bad Brambach modellierter Klimadaten der letzten 30 Jahre.

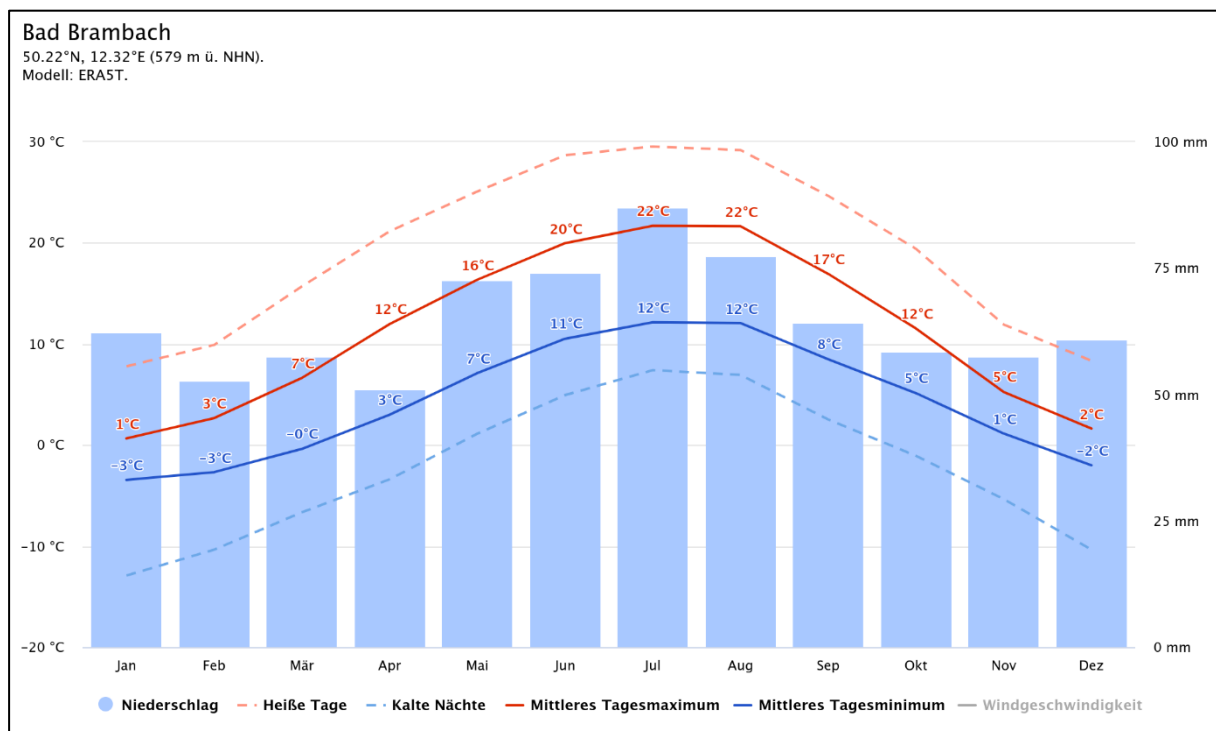


Abb. 5 Temperatur-Niederschlags-Diagramm. „Das "durchschnittliche Tagesmaximum" (durchgezogene rote Linie) zeigt die maximale Temperatur eines durchschnittlichen Tages für Bad Brambach. Ebenso zeigt das "durchschnittliche Tagesminimum" (durchgezogene blaue Linie) die minimale Temperatur eines durchschnittlichen Tages. Heiße Tage und kalte Nächte (gestrichelte rote und blaue Linie) zeigen den Durchschnitt des jeweils heißesten bzw. kältesten Tag eines jeden Monats über 30 Jahre.“ Quelle: meteoblue: Simulierte historische Klima- und Wetterdaten für Bad Brambach, auf: www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/bad-brambach-deutschland_2953538 abgerufen am 08.07.2025

⁴ Umweltbundesamt: Handlungsfeldübergreifende Schwerpunkte der Folgen des Klimawandels, auf: www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/dokumente/handlungsfelduebergreifende_schwerpunkte_der_folgen_des_klimawandels_1.pdf, abgerufen am 08.07.2025

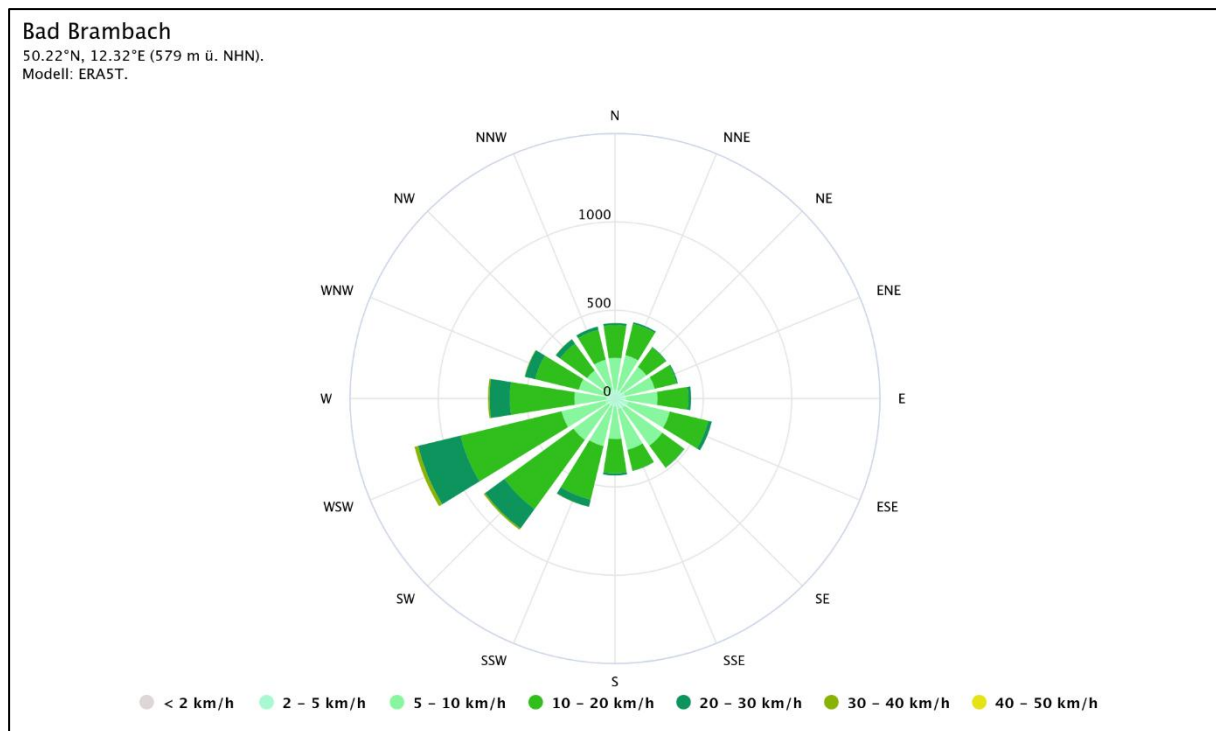


Abb. 6 Windhäufigkeit und -Geschwindigkeit „Die Windrose für Bad Brambach zeigt an wie vielen Stunden im Jahr der Wind aus welcher Richtung geweht hat. Beispiel SW: Der Wind bläst von Süd-Westen (SW) nach Nord-Osten (NO).“ Quelle: meteoblue: Simulierte historische Klima- und Wetterdaten für Bad Brambach, auf: www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/climatemodelled/bad-brambach-deutschland_2953538 abgerufen am 08.07.2025

Der Klimawandel hat nach Informationen des Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie⁵ voraussichtlich folgende Auswirkungen in Bad Brambach:

- In 20 Jahren sind die derzeit heißesten Jahre nur noch durchschnittlich (+ 2,6 °C bis 2050)
- Starke Zunahme von heißen Tagen/ sommerlicher Hitze
- Abnahme der Sommer- und Zunahme der Winterniederschläge (längere Trockenphase unterbrochen von einzelnen (Stark-)Regenereignissen)

⁵ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Klimaentwicklung Bad Brambach (02.02.2024), auf: www.rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal, abgerufen am 08.07.2025

Wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Auswahl):

- Anpassung der Bauleitplanung und des Gebäudebestandes an Hitze
- Anpassung der Bauleitplanung an Wechsel von Starkregen und Trockenheit
- Wasserrückhalt in der Fläche erhöhen
- Hitzeresistenz / Trockenheitstoleranz bei Anpflanzungen beachten

3.6 Aktuelle Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Blick von der Einfahrt des Firmengeländes an der Sprudelstraße (K 7846) ri. Norden zum Haupteingang der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG.



Ladestraße (Bildmitte) und Silos bzw. Wassertanks (rechts) im nördlichen Bereich des Geländes, Blickrichtung Ost.



Seitlichen Blick in der Ladestraße mit links im Bild Lagerflächen. Nördlicher Bereich des Firmengeländes, Blickrichtung Süd.



Produktionshalle rechts im Bild mit Lagerflächen. Südlicher Bereich des Firmengeländes, Blickrichtung West.

	
Lagerflächen, nördlicher Bereich des Firmengeländes, Blickrichtung Süd.	Regenrückhaltebecken mit Umzäunung im Südosten des Firmengeländes, Blickrichtung Ost.
	
Ackerflächen, westliche Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Blickrichtung West.	Sprudelstraße (K 7846), Blickrichtung Nordost. Rechts der Straße befindet sich eine Ackerfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abb. 7 Bestandsbilder Plangebiet von März 2025 (Büro für Städtebau GmbH Chemnitz)

Bei der ca. 13,0 ha großen überplanten Fläche handelt es sich etwa zur Hälfte um Ackerflächen. Der zentrale Bereich des Geltungsbereichs wird eingenommen durch das Betriebsgelände der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG. Hier befinden sich Produktionshallen, Lagerflächen, die Ladestraße und die Räume der Firmenverwaltung.

Eine Umfahrung um das Hauptgebäude sichert die Erschließung für u.a. LKW und die Feuerwehr. Das Gelände wurde im Süden und Osten abgegraben im Norden und Westen aufgeschüttet, um die natürliche Hanglage zu nivellieren.

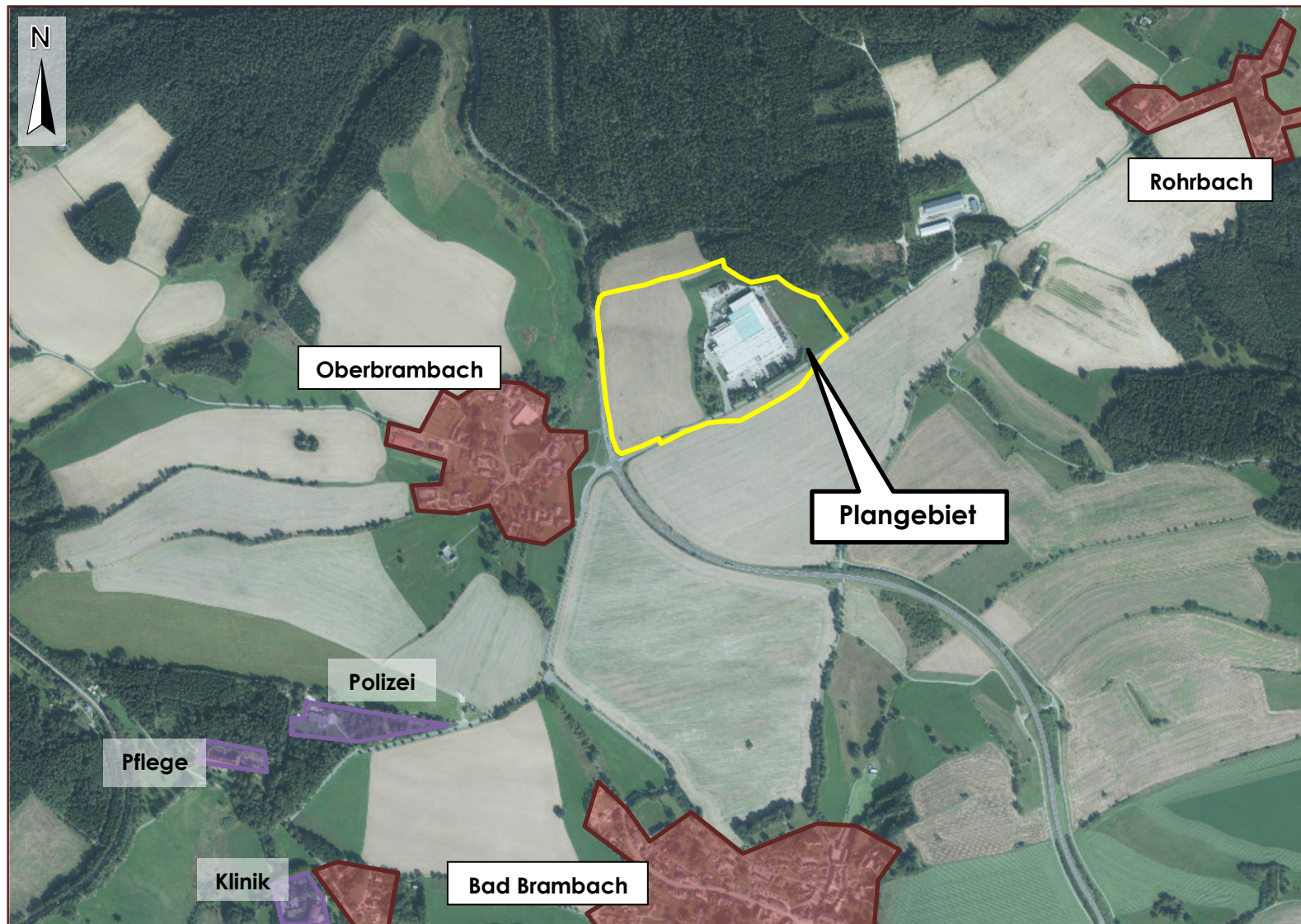
Es befindet sich östlich der Produktionshallen ein Regenrückhaltebecken und nördlich ein Misch- und Ausgleichsbecken. Auf dem Flurstück 292/2 der Gemarkung Oberbrambach befinden sich randlich größere Gehölzstrukturen. Entlang der Sprudelstraße (K 7846) auf den Flurstücken 288/4 und 290/3 der Gemarkung Oberbrambach stehen Einzelbäume. (Siehe dazu Anlage 1: Bestandsplan).

3.7 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen den Ortslagen Oberbrambach und Rohrbach, etwa 1 km nördlich von Bad Brambach. Die Siedlungsstruktur dieser Ortsteile weisen überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern vor. Den nördlichen Siedlungsbereich Bad Brambachs verfügt ebenfalls über zweigeschossige Wohnhäuser, allerdings vorwiegend mit Zwerhdächern.

Am Rande sowie zwischen den Ortslagen sind landwirtschaftlichen Betrieben vorzufinden, worunter einige Vierseitenhöfe. Nordöstlich des Bad Brambacher Siedlungsbereiches befinden sich eine Klinik, eine Pflegeeinrichtung sowie ein Bundespolizeirevier.

Östlich, südlich und westlich des Plangebietes grenzen Ackerflächen an, mit überwiegend Intensivnutzung. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine sich über mehrere Quadratkilometer erstreckende zusammenhängende Waldfläche.

**Abb. 8**

Nutzungsstruktur der Umgebung des Plangebiets, Grundlage: Luftbild des Plangebietes vom 08.09.2023, Quelle: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, www.geoportal.sachsen.de, abgerufen am 09.04.2025

3.8 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten

Altlasten sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans werden bei den Trägern öffentlicher Belange Informationen bzgl. Altlasten abgefragt.

Bodenschutz

Zur Bestandsaufnahme wurden:

- die Digitale Bodenkarte 1:50.000 (digBK50)⁶,
- die Bodenfunktionenkarten⁷, und
- die Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen⁸.

ausgewertet. Mit dieser Bestandsaufnahme wird sich an den methodischen Grundsätzen des Sächsischen Bodenbewertungsinstrumentes⁹ orientiert.

Es handelt sich im Plangebiet nur um ein(e) **Bodenart bzw. -typ**. Es ist rötliche Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grussand (rtBB 83) vorzufinden.

Für die **natürliche Bodenfruchtbarkeit** im Plangebiet werden nur geringe (II) Werte erreicht. Das **Wasserspeichervermögen** im Plangebiet ist sehr gering (I). Die Eigenschaften des Bodens im Geltungsbereich als **Filter und Puffer für Schadstoffe** wird als gering (II) bewertet.

Es zeigt sich, dass keine Böden mit **landschaftsgeschichtlicher Bedeutung** (Archivfunktion des Bodens) betroffen sind. Es sind besonderen Bodenfunktionen betroffen: es tangieren zwar keine Flächen **besonders trockne (nährstoffarme)**

⁶ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Digitale Bodenkarte 1:50.000, auf: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/, abgerufen am 07.08.2025

⁷ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Bodenfunktionenkarten 1:50.000, auf: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/, abgerufen am 07.08.2025

⁸ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen, auf: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/, abgerufen am 07.08.2025

⁹ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand 05/2022

Bereiche, jedoch sind westlich des Plangebietes besonders **feuchte/nasse Bereiche** vorzufinden. Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet ist eine **Erosionsgefährdung der Böden** von 1 (sehr gering) bis 7 (sehr hoch) vorzufinden, siehe Abb. 9. Der Berechnungswert steht für den Bodenabtrag eines dauerhaft unbedeckten Bodens (Schwarzbrache). Die ABAG-Ergebnisse stehen für den langjährigen mittleren flächenhaften Bodenabtrag in Tonnen pro ha und Jahr.

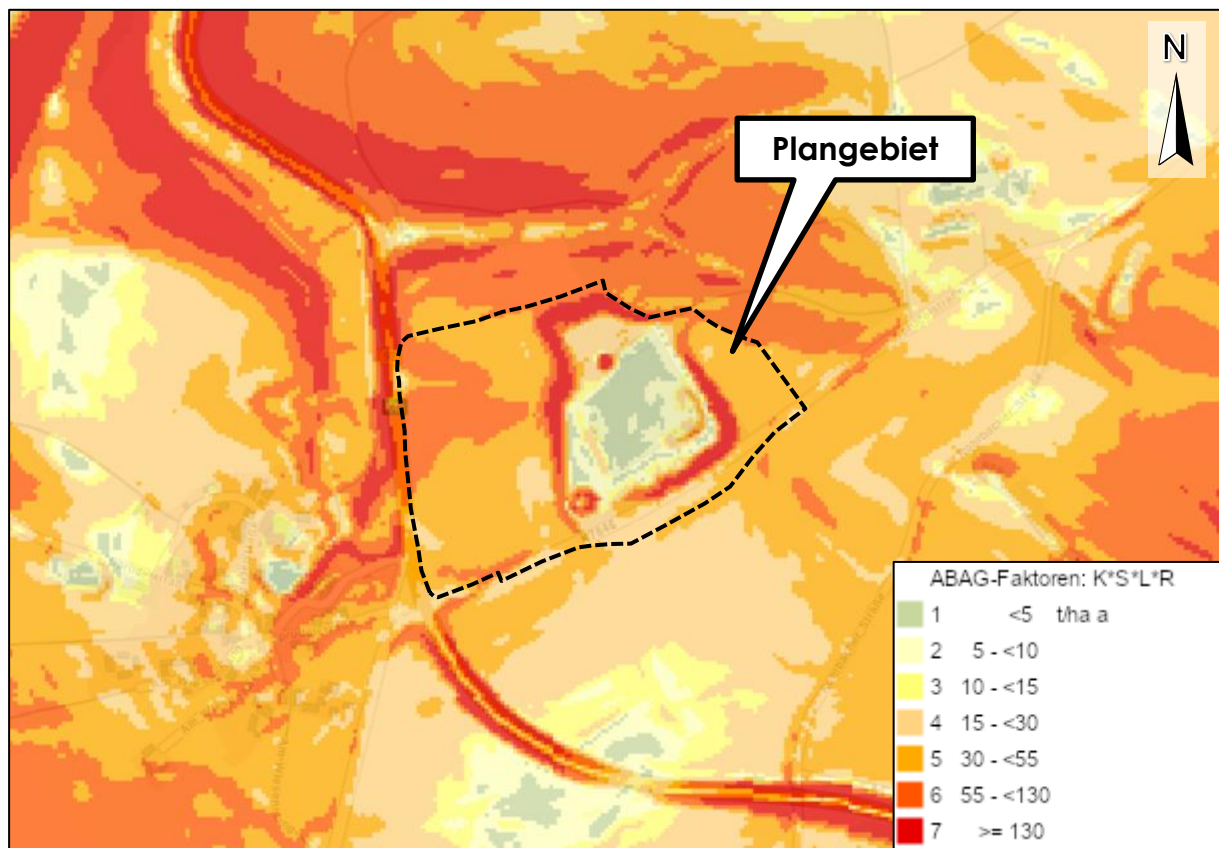


Abb. 9 Erosionsgefährdung im Plangebiet. Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Erosionsgefährdungskarten Freistaat Sachsen, auf: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/, abgerufen am 08.07.2025

Die Flächen mit sehr hohen Erosionsgefährdung der Böden konzentrieren sich im Plangebiet auf den Böschungen. Indem dort Gehölzpflanzungen vorgenommen werden, soll die Situation verbessert werden.

3.9 Denkmalschutz

Archäologie

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherr/-innen auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

3.10 Nutzungsbeschränkungen

Schutzgebiete, Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird von Schutzgebieten mit europäischem Rang tangiert. Das Flora-Fauna-Habitatgebiet „Raunerbauch- und Haarbachtal“ (insgesamt 260 ha) befindet sich in etwa 15 m Abstand westlich des Plangebietes. Schutzgegenstand sind wesentliche Teile der Auen des Rauner Baches und Haarbaches sowie weitestgehend auch deren Nebenbäche und Quellgebiete.¹⁰ Das Vorhaben wird das Schutzgebiet nicht beeinträchtigen.

Des Weiteren befindet sich nordöstlich des Plangebietes das europäischen Vogelschutzgebiet „Elstergebirge“ (insgesamt 2.417 ha). „Charakterisiert wird das Vogelschutzgebiet durch bewaldete Bergrücken der mittleren bis oberen Lagen des Elstergebirges sowie Bergrücken und die Landstufe des anschließenden Westerzgebirges mit Wannen-, Muldentälern und -nischen, durchzogen von meist steilhängigen, teils felsigen Kerb- und Sohlenkerbtälern.“¹¹ Das Plangebiet liegt nach vorhandene Datengrundlage mit etwa 300 m² im Schutzgebiet. Aufgrund der geringe Lagegenauigkeit der digitalen Daten des Schutzgebietes und weil sich keine Waldflächen im Plangebiet befinden, wird davonausgegangen, dass die Planung das Schutzgebiet nicht beeinträchtigt.

¹⁰ Freistaat Sachsen: Verordnung des Regierungspräsidiums Chemnitz zur Festsetzung des Naturschutzgebietes „Rauner- und Haarbachtal“, auf: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/9532-Festsetzung-NSG-Rauner-und-Haarbachtal>, abgerufen am 10.07.2025

¹¹ Freistaat Sachsen: Verordnung des Regierungspräsidiums Chemnitz zur Bestimmung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Elstergebirge“, auf: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/5499-VO-Bestimmung-Europaeisches-Vogelschutzgebiet-Elstergebirge>, abgerufen am 10.07.2025

Die Planung tangiert ebenfalls geschützten Biotopen nach BNatSchG sowie SächsNatSchG. Das „Raunerbauch- und Haarbachtal“ ist nicht nur auf europäische, sondern auch auf nationale Ebene (Naturschutzgebiet).

Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bad Brambach aufgrund des Beschlusses 165/68 des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt vom 12.07.1968, zuletzt geändert durch Verordnung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 17.09.2024 (SächsGVBl. S.886), im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Vogtland“ liegt. Dies betrifft teile des Plangebietes. Ob die für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen und das Anlegen eines Parkplatzes betroffene Flächen aus dem LSG ausgegliedert werden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

Der Geltungsbereich befindet sich großflächig betrachtet im Naturpark Erzgebirge/Vogtland. Ob dabei Schutzzonen oder Entwicklungszonen betroffen sind, wird ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt. Das Plangebiet tangiert jedoch der Zone III des westlich der B 92 gelegene Heilquellenschutzgebietes „Bad Brambach - Bad Elster“ (mit etwa 15 m Abstand). Das Vorhaben wird das Schutzgebiet nicht beeinträchtigen.

Frosteinwirkungszone

Das Plangebiet befindet sich in der Frosteinwirkungszone III¹², was bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt laut Abfrage beim Helmholtz-Zentrum Potsdam Deutsches GeoForschungsZentrum – GFZ in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet¹³.

¹² Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) – Karte: Frostwirkungszone, auf <https://www.bast.de/DE/Strassenbau/Fachthemen/S6-Frostzonenkarte.html>, abgerufen am 10.07.2025

¹³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ: Die erdbebengerechte Baunorm DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01) und die Zuordnung von Orten zu den Erdbebenzonen, auf: www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, abgerufen am 10.07.2025

Radioaktivität / Radonschutz

Im Plangebiet können aufgrund der geologischen Verhältnisse erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Folgende Anforderungen zum Radonschutz wurden als Hinweis für die Bauausführung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.“

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Das Satzungsgebiet liegt nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz in einem Radonvorsorgegebiet. Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (www.publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz gibt die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen Auskunft:

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

www.smul.sachsen.de/bful und
www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html

3.11 Plangrundlage

Die Liegenschaftskarte der Gemeinde Bad Brambach aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Stand Februar 2025 bildet die liegenschaftsrechtliche Grundlage. Der Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand April 2021.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung Landes und Regionalplanung

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele (**Z**) der Raumordnung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie z. B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Pflicht der Gemeinden zur Anpassung an Ziele der Raumordnung im Bauleitplan besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Ziele und Grundsätze sind gemäß Sächsischen Landesplanungsgesetz SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen**¹⁴ vom 14.08.2013 (**LEP 2013**) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt.

Für die Ableitung regionalplanerischer Zielvorgaben ist der wirksame **Regionalplan Region Chemnitz**¹⁵ (**RPI RC 2024**) vom 23. Januar 2025 maßgebend. Relevante Kartendarstellungen wurden nachfolgend in Auszügen zitiert.

Die Gemeinde Bad Brambach ist im **RPI RC 2024** (Karte 3: „Raumstruktur“) als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum mit der besonderen Gemeindefunktionen Tourismus (Z 1.2.3.2) festgelegt. Bad Brambach ist Bestandteil einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse (**LEP 2013**), zwischen Plauen – Bad Brambach – Bundesgrenze D/CZ – (Cheb/Eger).

Zu den zentralen Funktionen der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen zählt auch die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Schonung und Sicherung der Freiräume in den Achsenzwischenräumen. Im Bereich der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen soll eine Bündelung des Verkehrs erfolgen und die Siedlungstätigkeit weitestgehend auf die Zentralen Orte im Achsenverlauf konzentriert werden.

¹⁴ Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung: Landesentwicklungsplan 2013, auf: www.landentwicklung.sachsen.de/landesentwicklungsplan-2013-4794.html, abgerufen am 10.07.2025

¹⁵ Planungsverband Region Chemnitz: Regionalplan Region Chemnitz 2024, auf: https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_2024.php, abgerufen am 24.01.2025

In **RPI RC 2024** Karte 4: „Tourismus und Erholung“ ist Bad Brambach als staatlich anerkannter Kurort ausgewiesen.

Nach **RPI RC 2024** Karte 7: „Landschaftsgliederung“ gehört das Plangebiet naturräumlich dem Elstergebirge an.

RPI RC 2024 Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) und teilweise Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4).

RPI RC 2024 Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“: Großflächige Gebiete mit stark sauren Böden (G 2.1.5.6).

RPI RC 2024 Karte 11 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“: Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) an der nördliche Plangebietsgrenze.

RPI RC 2024 Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“: das Plangebiet tangiert relevante und sehr relevante Funktionsräume für Fledermäuse (G 2.1.3.9).

Relevante textlich formulierte Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

LEP G 1.2.2 – Stärkung des ländlichen Raumes

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

LEP G 2.2.1.1 – Verminderung Freiflächenneuanspruchnahme

Die Neuanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

LEP Z 2.2.1.4 – Gebot der Innen- vor Außenentwicklung

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene in Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

LEP Z 2.2.1.9 – Vermeidung Landschaftszersiedelung

Bei einer geordneten Bauleitplanung in den Verdichtungsräumen sowie im ländlichen Raum besteht in beengten oder landschaftlich reizvollen Tallagen die Gefahr des Entstehens einer ungegliederten Siedungslandschaft. Dies hätte negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf den Luftaustausch, das Kleinklima und die Erholungsnutzung.

LEP Z 2.3.1.1 - Nachfrageorientierte Entwicklung Industrie- und Gewerbestandorte

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

RPI RC 2024 G 1.1.2 – Verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten - Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Fazit

Die Planung dient der Entwicklung der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG. Die Neuausweisungen erfolgen in Anbindung an vorhandene Baustrukturen. Damit kann die Erweiterung des Gewerbebetriebs sowie Neuschaffung von Arbeitsplätzen erfolgen.

Die Inanspruchnahme geeigneter Flächen in Anbindung an bereits gewerblich genutzte Bereiche trägt entscheidend zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen bei und vermeidet Neuansiedlungen an anderer Stelle.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bad Brambach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Ohne rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Aufstellung des Bebauungsplans nach dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) nicht möglich. Die Gemeinde Bad Brambach zielt daher auf die Möglichkeit des vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB:

„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, (...) werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird“.

Dass die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird, ist nach Kenntnisstand unfraglich.

Die erforderlichen dringenden Gründe liegen im dringenden Bedarf an Erweiterungsflächen der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG. Dieser wurde von der Gemeinde erkannt (vgl. Abschnitt 1.1) und anerkannt. Die Erweiterungsbauten sollen möglichst zeitnah umgesetzt werden, um die Firmenentwicklung nicht zu gefährden (Umsetzung 2026/2027).

Eine Flächennutzungsplanung mit einer entsprechenden Planreife ist in diesem Zeitraum nicht absehbar. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird daher angewandt.

4.3 Fachplanungen und Gutachten

Zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurden im Vorfeld folgende Fachplanungen erstellt:

- **Architektonische Vorplanung**, EGER + KOLLEGEN Architekten & Ingenieure GmbH (Plauen), vom 11.04.2025 (Übersichtsplan ergänzt 28.04.2025)

Zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurden im Vorfeld folgende Gutachten erstellt:

- **Baugrunduntersuchung**, M&S Umweltprojekt GmbH (Plauen), vom 05.03.2025
- **Entwässerungsplanung**, Ing. Büro Ralf Bräunel (Plauen), vom 20.05.2025

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden folgende Gutachten ergänzt:

- **Artenschutzfachbeitrag (AFB)**, G.U.B. Ingenieur AG (Zwickau). Die faunistische Kartierung ist bereits erfolgt.
- **Schallimmissionsprognose**, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Zwickau)

Teil II: Städtebauliche Planung

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist weitestgehend im Kapitel 1.1 beschrieben. Zusätzlich zum Grundkonzept sind folgenden Punkten relevant:

Für den Neubau der Logistikhalle wird eine geringfügige Erweiterung der vorhandene Aufschüttungsfläche in nördliche Richtung erforderlich.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung leitet sich aus den vorhandenen Nutzungen ab. Das Einfügen der geplanten Bebauung in die Landschaft soll zudem durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet (wie beispielsweise das Anpflanzen von Gehölzen auf den Böschungen) gewährleistet werden. Ebenso sollen die Vorgaben zur Gliederung der Gebäude ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild ermöglichen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Den nordöstlichen Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO kommen für das Planvorhaben lage- und größenbedingt nicht in Frage.

In den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 3** sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude.

In das Gewerbegebiet **GE 2** sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Die Gewerbebetriebe aller Art zugehörige Lagerplätze.

Für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung erneuerbaren Energien ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) und hat allgemein eine besondere Bedeutung (§ 2 EEG 2023). Während die gewerblichen Bauflächen dem Gewerbe vorbehalten werden sollen, soll die solare Freiflächennutzung am Standort hier ausschließlich stattfinden. Die Sondergebiete dienen der Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

In den Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** mit Zweckbestimmung „Nutzung der solaren Strahlungsenergie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Aufgeständerte Solarmodule,
- die für den technischen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie Anlagen zur Speicherung von Energie, Wechselrichter-, Transformatoren- und Übergabestationen, sowie sonstige Betriebsgebäude und Anlagen der Ver- und Entsorgung.

Seitens der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG ist geplant die erzeugte Energie zum einen für die Versorgung der Produktions- und Logistikhallen einzusetzen und zum anderen für den elektrischen Betrieb der Gabelstapler (im Frühjahr 2026 werden die Gabelstapler von Gas auf E-Ladebetrieb umgestellt).

- 1. Ausbaustufe - 5.000 m² Modulfläche (1 MW)
- 2. Ausbaustufe - 4.000 m² Modulfläche (2 MW)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung ist in beiden Fällen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die Abweichungen gegeben werden kann.

In den Gewerbegebieten **GE 1 bis 3** sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie,
- Tankstellen, ausgenommen die für den Eigenbedarf,

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie
- Vergnügungsstätten.

Die (großflächige) Erzeugung von Strom und Wärme aus Wind- und solare Strahlungsenergie auf Freiflächen widerspricht das Hauptziel der Gewerbegebiete: die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Nutzungen schließen sich gegenseitig aus. Die Erzeugung von Strom und Wärme aus Wind- und solare Strahlungsenergie auf Freiflächen ist in den Sondergebieten zu verorten.

Öffentliche Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wurden ausgeschlossen, weil die Flächen dem örtlichen Gewerbe vorbehalten werden sollen und kein zusätzlicher Fremdverkehr in das Gebiet geleitet werden soll.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten sind mit dem Planungsziel nicht vereinbar und werden im Plangebiet ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten **GE 1 bis 3** sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG hantieren einen 3-Schichtbetrieb, sodass immer jemand vor Ort sein muss.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen. (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung von:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 in den Gewerbegebieten

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 in den Sondergebieten mit
Zweckbestimmung Nutzung der solaren Strahlungsenergie

soll der Boden effektiv genutzt werden. Mit einer GRZ von 0,8 in den Gewerbegebieten und 0,6 in den Sondergebieten ist dies möglich, ohne ein allgemein übliches Maß zu überschreiten. Eine effektive Nutzung ist bodenschonend im Sinne einer konzentrierten Flächeninanspruchnahme.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (z. B. Versorgungsanlagen) im Sinne § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine begründete Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 21 Abs. 3 BauNVO zulässig und jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da hier entsprechend den gewerblichen Anforderungen sehr unterschiedliche Höhen für die Geschosse erforderlich sein können. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe ist deshalb eine praktikablere Bezugsgröße gegeben, die für das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung ist.

Innerhalb der Gewerbegebieten **GE 1 bis 3** sind als Höchstmaße der baulichen Nutzung:

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 617 m über Normalhöhennull (m ü. NHN) im amtlichen Deutschen Höhenreferenzsystem (DHHN2016) festgesetzt.

Innerhalb der Gewerbegebieten **GE 1 bis 3** sind Überschreitungen der höchstzulässigen Höhe durch untergeordnete Bauteile, wie Lüftungen oder Solaranlagen, zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe korrespondiert mit der Bestandsbebauung (im Schnitt 615 m ü. NHN) und wird damit den Standortgegebenheiten gerecht. Überhöhende Wirkungen können damit am Standort grundsätzlich vermieden werden.

Innerhalb der Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** sind als Höchstmaße der baulichen Nutzung:

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie
- die Höhe baulicher Anlagen von 5 m als Oberkante (OK) festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen Innerhalb der Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** ist die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, die zur verkehrlichen Erschließung des Baugrundstücks dient. Die Höhenlage ist durch lineare Interpolation der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Mittelachse der Decke der Verkehrsfläche zu ermitteln.

Innerhalb der Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe durch einzelne Anlagen der Überwachung, wie Kameramasten, bis zu 8 m Gesamthöhe zulässig.

Innerhalb 5 m Höhe sind Solarmodule und für den technischen Betrieb erforderliche Nebenanlagen flexibel realisierbar. Einzelne Anlagen zur Überwachung können bis zu 8 m hoch sein, was technisch notwendig ist, jedoch in der Wahrnehmung (mastartig, wenige) nicht erheblich ins Gewicht fällt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind festsetzungs- und lagebedingt nicht zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung (u.a. Randeingrünung / Straßenbegleitgrün, Stellplatzbegrünung) werden zudem für eine landschaftsgerechte Einbindung sorgen.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Baugrenzen wurden in Abhängigkeit der beabsichtigten Plankonzeption, der topographischen Gegebenheiten, der Erschließungsanlagen sowie der erforderlichen Randeingrünung festgesetzt. Die Baugrenze wurde zur Sprudelstraße (K 7846) mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes und damit wurden die straßenbegleitenden Bepflanzungen sowie Böschungsbereiche berücksichtigt. In den übrigen Bereichen wurden die Baugrenzen ebenfalls mit einem Mindestabstand von 5,0 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen festgesetzt. Der eigentliche Abstand bemisst sich aus den einzuhaltenden Abstandsflächen nach SächsBO. Damit werden zu den Nachbargrundstücken ausreichende Abstände eingehalten, so dass keine Beeinträchtigung angrenzender Flächen erfolgt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen ein weitestgehend offenes Angebot zur Errichtung der Gebäude.

Von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 6 BauGB)

- Baugrenzen liegen nicht innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG, also in jedem Fall mindestens 20 m von der Bundesstraße entfernt.
- Baugrenzen liegen auch nicht innerhalb der Bauvorbehaltszone nach § 9 Abs. 2 FStrG, also innerhalb eines Abstandes von 40 m zur Bundesstraße (Baugenehmigungen in diesem Bereich bedürfen im Einzelfall der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde).
- Baugrenzen liegen innerhalb der Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG. Dies ist nach § 24 Abs. 8 SächsStrG erlaubt, „wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung, entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren

Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.“

Die zuständige Straßenbaubehörde wird im Rahmen der frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange einbezogen.

- Die Baugrenze der Gewerbegebiete **GE 1** und **GE 2** liegen innerhalb des Abstands zu umgebenden Waldflächen im Sinne des SächsWaldG. Dies beträgt 30 m nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG.

Eine Waldumwandlung der umgebenden Waldflächen ist hier nicht möglich. Es soll einen Ausnahmeantrag zum Unterschreiten des Waldabstandes gestellt werden. Dies ist möglich, da in den Baugebieten GE 1 und GE 2 keinen Aufenthaltsräumen geplant sind. Ggf. wird für die Ausnahme eine Waldrandgestaltung erforderlich (gleicher Eigentümer als Vorhaben Bebauungsplan).

In den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 3** ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit größeren Gebäudelängen entspricht den nutzungsspezifischen Anforderungen der zu erwartenden Bautypen in einem Gewerbegebiet.

Der städtebauliche Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll durch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baukörpergestaltung besonders beachtet werden (siehe Kapitel 5.9).

5.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, ihr Charakter als öffentliche bzw. private Fläche, ihre Dimensionierung und Zweckbestimmung sind zeichnerisch festgesetzt. Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Sprudelstraße (K 7846) vorgesehen (wie im Bestand öffentlich gewidmet).

Südlich der Sprudelstraße wird eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz eingeordnet. Hier sollen 75 PKW-Stellplätze (in zwei Bauabschnitte: erst 40, später 35 Stück) und 5 Stellplätze für LKW mit Sattelaufleger entstehen.

Mindestens 50 % der Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung, welche als Parkplätze festgelegt wurden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Poren- oder Fuganteil mind. 20%) herzustellen.

Auf den Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung, welche als Parkplätze festgelegt wurden, sind mindestens 10 Ladepunkte für die Elektromobilität zu errichten.

Das Aufladen elektrischer Fahrzeuge ergibt aufgrund der Dauer der Ladevorgänge am meisten Sinn am Reisetart und -ziel. Elektro-Ladestationen leisten zudem einen wichtigen Beitrag an der Energiewende und dienen den Klimaschutz.

Die Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz werden privat gewidmet.

Die innere Erschließung der Baugebiete wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Rahmen der späteren bedarfsgerechten, innerbetrieblichen Verkehrsorganisation ist jeweils für eine dauerhaft sichere Verkehrserschließung zu sorgen. Die Baufelder wurden jedoch so positioniert, dass die Umfahrung des Gewerbegebietes GE 1 auch für LKW mit Sattelaufleger und Rettungsfahrzeuge möglich ist.

5.6 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung wird über vorhandene Leitungen im öffentlichen Straßenraum sichergestellt (in der Sprudelstraße). Hieran kann die Gebietserschließung angebunden werden. Dazu zählen insbesondere die zur Gebietserschließung notwendigen Abwasserkanäle, Trinkwasserleitungen, Gas- und ELT-Leitungen sowie die Telekommunikationslinien. Grundsätzlich ist die Erschließung des Plangebiets mit sämtlichen Medien gesichert.

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) betrieben. Die bekannten Leitungsverläufe der ZWAV werden zum Entwurf des Bebauungsplanes als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

- Die innere abwassertechnische Erschließung (Kanalbau) unterliegt der Anzeigepflicht gemäß § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit einer höheren Oberflächenwasserabflussmenge als bisher zu rechnen (Regen, Schnee, usw.). Dazu wurde eine Entwässerungsplanung erstellt mit Datum 20.05.2025 (Ing. Büro Ralf Bräunel, Plauen).

Zu den Bestandsanlagen steht in der Entwässerungsplanung:

Niederschlagswasserableitung

„Das vom bisherigen Firmengelände anfallende Niederschlagswasser der Gebäude und Verkehrsanlagen wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter Oberbrambacher Bach abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken arbeitet im Dauerstau.“ ...

„Die Regenwasserleitung DN 200 PVC wurde über die Flurstücke 292/2, 273/10 und 273/9 bis zum Straßenflurstück der B92 verlegt. Die Bundesstraße wurde unterquert und das Niederschlagswasser in den Oberbrambacher Bach eingeleitet.“

„Der Bestand der Niederschlagswasseranlagen soll erhalten bleiben. Ein Anschluss neuer Flächen oder Einläufe an die bestehende Niederschlagswasseranlage ist nicht vorgesehen.“

Die Untere Wasserbehörde sagt dazu:

„Im Bestand ist eine Wasserrechtliche Genehmigung für die Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers vorhanden. Diese ist weiterhin gültig und wird für den Bestand nicht Neubetrachtet.“

Schmutzwasser

„Das im Bestand anfallende Schmutzwasser wird einem Misch- und Ausgleichsbehälter mit einem Volumen von 250 m³ zugeführt. Anschließend wird das Schmutzwasser mittels eines Pumpwerkes über eine Druckleitung PEHD 125x11,4 abgeleitet und dem Netz des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) zugeführt.“ ...

„Die geplanten Neubauten erhalten keine zusätzlichen Schmutzwasseranschlüsse. Eine Erhöhung der Schmutzwassermenge ist nicht geplant.“

Die Untere Wasserbehörde sagt dazu:

„... die bestehende und genehmigte Entsorgung wird nicht verändert.“

Das anfallende Oberflächenwasser der neugeplanten Gebäude und Anlagen soll folgendermaßen abgeleitet werden:

- Das Oberflächenwasser aus den Baugebieten soll nicht unverzüglich in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Unterhalb der Bundesstraße befindet sich das FFH-Gebiet. Dieses darf nicht beeinträchtigt werden, es darf dorthin kein Wasser abgeleitet werden.
- Zur Versickerung der Niederschlagswässer aus den neu zu errichtenden Betriebsteilen und Verkehrsflächen der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG werden Versickerungsmulden geplant.
- Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone. Da die bewachsene Bodenzone nach DWA Arbeitsblatt A-138, Punkt 5.2.3.2 als Behandlungsmethode für Niederschlagswasser gilt, kann auf weitere Vorbehandlungen des Regenwassers verzichtet werden.
- Die bewachsene Bodenzone ist mit einer Mächtigkeit > 20 cm auszubilden.
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde mittels Versickerungstests nachgewiesen (siehe Entwässerungsplanung).
- Es sollte für die Versickerungsanlage mit Zulaufbereich, Wartungsweg und Umzäunung eine Fläche von 1.500 m² vorgesehen werden.
- Für den Bereich des Parkplatzes an der Sprudelstraße (K 7846) ist eine eigene Versickerungsmulde geplant mit einer Fläche von ca. 300 m².
- Mit dem Landratsamt soll geklärt werden, ob eine zusätzliche Reinigung der Straßenwasser notwendig ist.
- Das Baufeld GE 3 ist bereits vollversiegelt, sodass die geplante Bebauung zu keinen zusätzlichen Entwässerungslast führt.
- Die Oberfläche des Lagerplatzes (Baufeld GE 2) wird nicht befestigt, sodass von dort kein Niederschlagswasser abgeleitet wird.
- Die Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind als aufgeständerte Solarmodulen geplant. Die Flächen unter und zwischen den Solarmodulreihen sowie die

Übrigen unbebauten Grundstücksteile sind zu begrünen, sodass von dort auch kein Niederschlagswasser abgeleitet wird.

Überflutungsnachweis

„Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird zu einem späteren Zeitpunkt der Planung geführt.“

„Allgemein kann beschrieben werden, dass die Versickerungsanlagen an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, Austretendes Wasser würde bei einem Versagen und Überstauen der Versickerungsanlagen breitflächig auf diese Ackerflächen laufen, wo es schadlos versickern kann. Nachteilige Auswirkungen auf die Straßen B92 oder die K7846 sowie auf das Gewässer Oberbrambacher Bach sind aufgrund deren Lage und/oder Entfernung zu den Versickerungsanlagen nicht zu erwarten.“

In der Planzeichnung sind die Versickerungsmulden als Grünflächen mit Deckfestsetzung „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) zeichnerisch festgesetzt (2.000 im Norden und 300 m² im Süden des Geltungsbereiches). Sie dienen der Zweckbestimmung nach der Versickerung der Niederschlagswässer als Mulde und wurden mit dem Symbol „Versickerungsfläche“ versehen.

In der Planzeichnung ist das Regenrückhaltebecken im Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch (gelb) mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Im Westen des Gewerbegebietes werden so etwa 316 m² für die Rückhaltung von Oberflächenwasser gesichert.

Trinkwasser

Die öffentliche Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) betrieben.

Löschwasser, Rettungsdienst

Für Gewerbegebiete ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 192 m³/h (bzw. 3.200 l/min. über 2 Stunden) sicher zu stellen.

Für Sondergebiete mit Zweckbestimmung Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht anwendbar. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung soll geklärt werden, ob das Löschwasserbecken im vorhandenen Gewerbegebiet für die geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausreicht.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge kann über die vorhandene öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet werden. Die Baufelder wurden so positioniert, dass die Umfahrung des Gewerbegebietes GE 1 auch für LKW mit Sattelaufleger und Rettungsfahrzeuge möglich ist.

- Die Zufahrten zu den Gebäuden, den Wendestellen und den Löschwassereinrichtungen sind nach der DIN 14090 herzustellen.

Gas

Das regionale Gasversorgungsunternehmen bzw. die Netzbetreiberin im Sinne des § 3 EnWG im Bereich des Plangebietes ist die inetz GmbH (Unternehmen der eins energie sachsen GmbH & Co. KG).

Über die geplante Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz verläuft eine Gasleitung. Die genaue Lage sowie die Überbaubarkeit bzw. Verlagerungsmöglichkeiten werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

Strom

Die envia Mitteldeutsche Energie AG ist Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Plangebiet. Sie hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) bevollmächtigt Rechte und Pflichten zur dinglichen Sicherung wahrzunehmen.

Auf dem geplanten Parkplatz sollen Ladestationen für die Elektromobilität errichtet werden. Zur Versorgung dieser Anlagen mit Strom aus den Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Sondergebiet soll einer Stromleitung die Sprudelstraße (K 7846) queren. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird geklärt ob und wie dies möglich ist.

Telekommunikation

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird die Zuständigkeit der Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen geklärt.

Abfallentsorgung

Für die kommunale Abfallentsorgung ist der Kreisentsorgungs-GmbH Vogtland (KEV) zuständig.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

F Fahrrecht - Die Fläche F ist mit einem Fahrrecht für den Zugang landwirtschaftlicher Flächen zugunsten des Pächters / die Pächterin bzw. der Eigentümer / die Eigentümerin der Flurstücke 260/1, 265, 266, 267/1, 268/1, 269/1, 270/1, 271/4, 271/5, 273/9 und 273/10 der Gemarkung Oberbrambach zu belasten.

Die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen im westlichen Teil des Plangebietes findet im Bestand über die Sprudelstraße (K 7846) statt. Mit der Festsetzung der Sondergebiete droht diese Möglichkeit, aufgrund der Überbaubarkeit dieser Flächen, zu entfallen. Eine Erschließung über die Bundesstraße 92 ist aufgrund plausibler Alternativen nicht zu bevorzugen.

Zur Sicherung der Zufahrt der obengenannten Flurstücke wird deshalb ein Fahrrecht von der Sprudelstraße am Böschungsfuß des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen im Bebauungsplan dürfen nicht überbaut werden.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die mit dem Symbol „Versickerungsfläche“ zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dienen der Zweckbestimmung nach der Versickerung der Niederschlagswässer als Mulde.

Diese Flächen dienen der Versickerung des Niederschlagswassers der neuversiegelten Flächen in den Baugebieten. Siehe dazu Kapitel 5.6, Abschnitt Abwasser.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen sind an den Gebäudefassaden und auf den Dachflächen zulässig.

Die regionale Baukultur unterliegt einem Wandel aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten. Mit dieser Festsetzung soll die alternative Energieerzeugung sowie dem Klimaschutz gefördert werden.

Dachbegrünungen führen zur Rückhaltung und Speicherung von Regen- bzw. Oberflächenwasser (Niederschlag wird mit Verzögerung von den Dachflächen abgeleitet). Dies befördert die Entlastung der Kanalisation bei (Stark-) Regen. Die Verdunstung begünstigt den natürlichen Wasserkreislauf.

Dachbegrünungen haben eine positive Wirkung auf Mesoklima (Abkühlung). Sie bieten zudem Lebensraum für u. a. Insekten und tragen bei an Reduktion von Staub und Schadstoffe. Außerdem schützen sie die Dächer vor Witterungseinflüssen und erhöhen deren Lebensdauer.

Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern, z. B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Material- und / oder Farbwechsel). Dafür sind auch Anpflanzungen von standortgeeigneten Kletterpflanzen unter Einsatz geeigneter Rankhilfen zulässig.

Diese Festsetzung dient der Verhinderung optischer Abriegelung mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der Auflockerung des Gesamteindrucks bzw. die Vermeidung von Monotonie. Regelungen gegen Monotonie sind sinnvoll aus Gründen der Ästhetik und der Verkehrssicherheit. Die für Mikroklima, Biodiversität und ein jahreszeitlich abwechslungsreiches Landschaftsbild günstige Fassadenbegrünung soll befördert werden.

An Fassaden und Dächern sind reinweiße (RAL 9010), tiefschwarze (RAL 9005) und grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalarorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau usw. unzulässig.

Damit soll eine zurückhaltende, natürliche Farbgestaltung gesichert werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung einer ungeordneten und ortsbildbeeinträchtigenden Bauflächennutzung sowie die Sicherung eines Mindestmaßes von Grün- und Freiflächen (nach SächsBO). Jede Begrünung dient gleichzeitig der Entlastung der Entwässerungssysteme sowie die Biodiversität.

Arbeits- oder Lagerflächen sind in den Gewerbegebieten in einem Streifen von 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Mindestens 2/3 dieser dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Vorfläche sind zu begrünen, davon mindestens die Hälfte mit Sträuchern der Artenliste A im Pflanzabstand von maximal 2,0 m zu bepflanzen.

Damit soll eine ansprechende gärtnerische Gestaltung dieser straßenwärtigen Grundstücksteile sichergestellt werden. Gleichlautend wird eine ungeordnete und ortsbildbeeinträchtigende Bauflächennutzung vermieden.

Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über der bauaufsichtlich festgesetzten Geländehöhe zulässig.

Die Zaunhöhe von 2,50 m gewährleistet bei Gewerbebetrieben ein ausreichendes Maß an Sicherheit (Versicherbarkeit). Höhere Einfriedungen sind nicht notwendig und städtebaulich nicht wünschenswert (Erscheinungsbild des Gebietes).

Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen stets zu begrünende Maschendrahtzäune (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

Zäune und Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Gewerbegebiete und Flächen für Versorgungsanlagen, ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig.

Die Festsetzung zur Unmäßigkeit blickdichte Einfriedungen soll Abriegelungseffekten verhindern. Die Begrünung von Maschendrahtzäune soll das Gebiet aufwerten. Ziel ist zudem die Beachtung artenschutzrechtlicher Aspekte.

Die Bodenfreiheit dient der Kleintierdurchgängigkeit der Einfriedungen. Bei den Gewerbegebieten und den Flächen für Versorgungsanlagen ist eine Bodenfreiheit aus Sicherheitsaspekten (u. a. Diebstahlprävention) nicht möglich.

Gestaltung von Bodenflächen i. V. m. solarer Nutzung (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nutzung der solaren Strahlungsenergie“ sind Flächen unter und zwischen den Solarmodulreihen sowie die übrigen unbebauten Grundstücksteile durch Spontanvegetation oder heimische, standortgerechte und bodenangepasste Arten zu begrünen.

Die Initialpflege ist spätestens bis zum Ende des Folgejahres durchzuführen, in dem die Solarmodule hergestellt werden.

Solarmodule werden, um Verschattungen zu vermeiden, jeweils mit mehreren Metern Abstand zwischen den Reihen aufgestellt. Zudem haben die aufgeständerten Module einen sehr geringen Versiegelungsgrad. Aus den Gründen ist unter und zwischen den Modulen viel Fläche frei. Diese Flächen dürfen jedoch nicht brach liegen, sondern sollen begrünt werden. Die Begrünungen helfen Bodenerosion entgegenzuwirken und dienen gleichzeitig der Entlastung der Entwässerungssysteme sowie die Biodiversität.

5.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 5 ff. BauGB)

In der Planzeichnung gekennzeichnet oder nachrichtlich übernommen werden:

- die Grenzen des Flora-Fauna-Habitatgebiet „Raunerbach- und Haarbachtal“
- die Grenzen des Europäischen Vogelschutzgebiet „Elstergebirge“
- die Grenzen des Heilquellenschutzgebiet – Zone III „Bad Brambach – Bad Elster“
- Waldabstände von 30 m nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG,
- Abstände zur Kreisstraße i. S. d. § 24 Abs. 1 (20m) SächsStrG und
- Abstände zur Bundesstraße i. S. d. § 9 Abs. 1 FStrG Abs. 1 (20 m) und Abs. 2 (40 m)

6. Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes sind privaten Grünflächen festgesetzt als:

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Es werden zudem Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt als:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie
- Flächen für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen.

Die in diesem Kapitel erwähnten Biotoptypen werden mit einer Biotoptypencode aus sieben Ziffern gekennzeichnet. Die Biotoptypen sind festgelegt und beschrieben (u. a. Biotopwert und Planungswert) in der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 01/2017).

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pkw-Stellplätze, Gehwege, Zugänge, sowie Hofflächen innerhalb der Baugebiete sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Poren- oder Fugenanteil mind. 20%) herzustellen.

Das Ziel besteht in einer Minimierung der Versiegelung, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens, mindestens teilweise zu erhalten. Diese Festsetzung hilft, um bei Starkniederschlagsereignissen mit den vorhandenen Rückhaltemöglichkeiten das Schadenspotenzial gering zu halten.

Artenschutz

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und seit Änderung des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom

29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) für alle Vorhaben bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich (auch außerhalb von europäischen Schutzgebieten).

Innerhalb der Artenschutzfachbeitrag sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG oder für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen), die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Zur Beurteilung des Artenschutzes wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) durch die G.U.B. Ingenieur AG (Zwickau) erstellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden nur die Bodenbrüter untersucht. Die faunistische Kartierung ist bereits erfolgt.

Der vollständigen Artenschutzfachbeitrag mit den zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendigen Maßnahmen wird zum Entwurf des Bebauungsplans eingefügt.

Weitere Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden voraussichtlich notwendig. Sie werden auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan erarbeitet.

Boden:

Die geplante Aufschüttung an der Nordseite des Gewerbegebietes soll mit dem Aushubmaterial vor Ort (Nivellierung GE 2) erfolgen. Es erfolgt dementsprechend kein Abtransport von Materialien. Folgenden Hinweis wird mit aufgenommen:

Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf den Flurstücken 271/4, 271/5, 272/2, 273/10 und 292/2 sind Pflanzungen von Gehölzen aus der Artenliste A vorzunehmen.

Um das Plangebiet städtebaulich zu gliedern und das geplante Vorhaben besser in die Landschaft zu integrieren wird eine Randeingrünung der Gewerbegebiete vorgenommen. Die vorhandenen und erweiterten Böschungen dringen sich dafür auf. Dazu wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen und nördlichen Gewerbegebietsrand, sowie auf der Böschung zwischen den Gewerbegebieten GE 1 mit GE3 und das höher gelegene Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt.

Damit werden Lebensräume für Kleinsäuger, Vögel, Fledermäuse und Insekten erhalten und neu geschaffen. Dies hilft zudem einen geeigneten Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Die Festsetzungen tragen wesentlich dazu bei Bodenerosion entgegenzuwirken (siehe Kapitel 3.8) und dienen gleichzeitig der Entlastung der Entwässerungssysteme.

Die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte auf den Flurstücken 292/2, 288/4 und 290/2 der Gemarkung Oberbrambach sowie die Gehölzflächen innerhalb des Flurstücks 292/2 der Gemarkung Oberbrambach (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen. Baumaßnahmen wie z. B. Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind im gesamten Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m allseitig) von Bäumen zu unterlassen.

Auf der Grundlage vorhandener Gehölzbestände wurden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Baugrenzen der Beugebiete wurden die Lage der vorhandenen Gehölze entsprechend angepasst. Diese Maßnahmen dienen unter anderem die Artenvielfalt und den Klimaschutz sowie Klimaanpassung.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen. Dazu sind pro abgängigen Baum bzw. Strauch (Artenliste A) adäquate Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode herzustellen.

Sicherung der Begrünungspflichten sowie Sicherung der Dauerhaftigkeit. Diese Regelung schafft den Bauherr/-innen Klarheit und ermöglicht eine Kontrolle der Zielerreichung. Hingewiesen wird auf das Regelwerk „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV – Baumpflege) in der jeweils aktuellen Fassung.

Mit den obengenannten **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** ist eine gute Durchgrünung der Grundstücke unter Beachtung der besonderen Anforderungen des vorhandenen Unternehmens gewährleistet. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert.

Eine Auswahl der zu pflanzenden heimischen Arten ist in den Festsetzungen enthalten. Siehe auch die Artenlisten für Anpflanzungen im nächsten Abschnitt sowie die Anlage 3 (Deutscher Verband für Landschaftspflege (DVL) e. V.: Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen, 2022), Vorkommensgebiet 3.

Artenlisten für Anpflanzungen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus spec.	Weißdom (Gruppe)
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvaticus	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

Genista tinctoria ssp. tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus ssp. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Purgier - Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose (Gruppe)
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6.3 Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Damit wird ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 01/2017) für die beiden bisher nicht gewerblich genutzten Flächen durchgeführt.

Der Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Ausweisung und Zuordnung von externen Flächen und Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Eingriffs- Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten/ -) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne/ +) unterschieden. Für das Plangebiet werden diese Wertverluste und -gewinne anhand der nachfolgenden Tabellen sowie verbal argumentativ dargestellt.

Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf bemisst sich am Ausgangszustand der Biotope und Biotopfunktionen innerhalb des Plangebietes und daran, was durch den Eingriff verloren geht oder beeinträchtigt wird. In der Tabelle 2 - Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet werden die bestehenden Flächen und Biotope anhand ihres Biotopwertes in Bezug zur Fläche als Werteinheiten [WE] (10.000 WE = 1 Ökopunkt) charakterisiert. Dem gegenüber stehen die zukünftig zu erwartenden Biotope, einschließlich ihrer Biotopwerte, den sog. „Planungswerten“. Biotope, die bestehen bleiben, erhalten den gleichen Biotop- und Planungswert.

Biotop- und Planungswerte im Bereich 0 – 6 gelten für vollversiegelte und anthropogen stark beeinträchtigte Flächen und haben somit sehr geringe Bedeutung. Biotope mit Werten zwischen 7 - 12 besitzen einen eingeschränkten ökologischen Wert, der u.a. mit einer langen Entwicklungsdauer einhergeht (geringe Bedeutung). Werte zwischen 13 – 18 weisen eine mittlere Bedeutung auf und spiegeln Flächen wider, welche lediglich eine durchschnittliche Natürlichkeit vorweisen können. Werte zwischen 19 – 24 stellen Biotope mit hohem Stellenwert dar. Werte zwischen 25 – 30 stellen besonders wertvolle Biotope für Flora und Fauna an, wie z.B. Gehölze und artenreiches Grünland. Der Biotopwert wird etwas geringer bestimmt, sofern die anthropogenen Einflüsse das Biotop erkennbar beeinträchtigen.

Der Eingriff kann allein durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Anlage Feldhecken, weitere Gehölzpflanzungen) ausgeglichen werden.

Innerhalb der mit **A1** bezeichneten Fläche (0,22 ha) zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt sind biotopwertsteigernde Maßnahmen festgesetzt:

- Die Randbegrünung innerhalb der Fläche **A1** ist als 3-reihige Feldhecke anzulegen. Dazu sind einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe aus der Artenlisten A mit einer Mindestgröße von

60 – 100 cm, Qualität 2-fach verpflanzt zu verwenden. Einzelne Bäume können in der Feldhecke enthalten sein.

- Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwachsen der Hecke zu einer Baumreihe (durch Samenanflug) ist durch regelmäßige Pflege bzw. abschnittsweises auf den Stock setzen außerhalb der Brutzeit zu verhindern.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden fällig zur auf die bauliche Flächeninanspruchnahme folgenden Vegetationsperiode.

Kompensationsmaßnahmen auf Flächen, die nicht Eigentum der Gemeinde Bad Brambach sind, sind rechtlich zu sichern.

Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet (Sächs. Kompensationsverordnung Stand 01/2017)

Biotoptypen Bestand				Biotoptypen Planung			
Biotoptypen	Biotopwert	Fläche in m²	Werteinheit	Biotoptypen	Planungswert	Fläche in m²	Werteinheit
Feldgehölz Biototyp 02.02.200	25	2.766	69.150	Gewerbegebiet Biototyp 11.02.200	1	46.939	46.939
Regenrückhaltebecken Biototyp 04.06.300	9	316	2.844	Sonstiger befestigter Weg Biototyp 11.04.150	0	7.783	0
Klärbecken Biototyp 04.06.700	3	125	375	Sonstiger unbefestigter Weg Biototyp 09.07.130	6	2.321	13.926
Sonstiger unbefestigter Weg Biototyp 09.07.130	6	1.636	9.816	Feldgehölz (A1) Biototyp 02.02.200	21	2.224	46.704
Ackerfläche, Intensivnutzung Biototyp 10.01.200	5	62.700	313.500	Feldgehölz (Bestandserhalt) Biototyp 02.02.200	25	2.766	69.150
Scherrasen ohne Gehölz Biototyp 11.03.910	7	31.796	222.572	Sonstige flächige Gehölzpflanzung Biototyp 02.02.530	18	8.221	147.978
Sonstiger befestigter Weg Biototyp 11.04.150	0	10.931	0	Freiflächen-Photovoltaikanlage Biototyp 11.02.451	8	22.811	182.488
Lagerfläche Biototyp 11.05.200	3	4.971	14.913	Ackerfläche, Intensivnutzung Biototyp 10.01.200	5	34.512	172.560
Einzelne Gebäude Biototyp 11.06.200	0	14.990	0	Teilweise naturnah gestalteter Graben Biototyp 03.04.120	11	2.338	25.718
				Regenrückhaltebecken Biototyp 04.06.300	9	316	2.844
Summe		130.231	633.170	Summe		130.231	708.307
Biotopwert-Bilanz insgesamt				Planung - Bestand			75.137

Tabelle 2 Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet, Büro für Städtebau GmbH, Juli 2025

Unterhaltung und rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

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 ist gemäß § 17 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nachzuweisen. Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen sind so lange zu erhalten und zu pflegen, wie der Eingriff in Natur und Landschaft andauert (bis zum Rückbau des geplanten Vorhabens).

Sofern Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen realisiert werden, werden die Flächen im Grundbuch der Gemeinde Bad Brambach dinglich gesichert. Die Gemeinde Bad Brambach behält sich vor, die Pflegeverpflichtung mittels Reallast an die Eigentümer oder an Dritte zu übertragen.

Kompensationsflächenkataster

Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und -flächen sind gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG im 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 Untere Naturschutzbehörde.

Fazit

Durch die Anlage der Gewerbegebietserweiterung der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG wird eine derzeit unbebaute Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist, baulich in Anspruch genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 01/2017) für die bisher unbebauten Flächen durchgeführt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die verschiedenen Maßnahmen insgesamt zu einem Wertgewinn von 75.137 Werteinheiten führen.

7. Hinweise

- (1) Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Satzungsbestandteil, das einschlägige technische Regelwerk, darunter Barrierefreiheit, ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
- (2) Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
- (3) Die innere abwassertechnische Erschließung (Kanalbau) unterliegt der Anzeigepflicht gemäß § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).
- (4) Die Zufahrten zu den Gebäuden, den Wendestellen und den Löschwassereinrichtungen sind nach der DIN 14090 herzustellen.
- (5) Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherr/-innen auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (6) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

8. Flächenbilanz

Gewerbegebiete	57.286 m²	44,0 %
darunter Baufeld GE 1	22.364 m²	
darunter Baufeld GE 2	3.586 m²	
darunter Baufeld GE 3	3.459 m²	
darunter Flächen für Anpflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	5.919 m²	
darunter Flächen für Erhaltung von Gehölzen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	2.204 m²	
darunter Ausgleichsflächen (nach § 9 Abs.1a BauGB)	2.224 m²	
Sondergebiete	22.811 m²	17,5 %
darunter Baufeld SO 1	975 m²	
darunter Baufeld SO 2	17.738 m²	
Straßenverkehrsfläche	10.104 m²	7,8 %
davon Bestandsstraße: Sprudelstraße (K 7846)	5.462 m²	
davon mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	4.642 m²	
Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasserrückhaltebecken)	3.180 m²	2,4 %
darunter Flächen für Anpflanzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	2.302 m²	
darunter Flächen für Erhaltung von Gehölzen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	562 m²	
Flächen für die Landwirtschaft	34.512 m²	26,5 %
Grünflächen	2.338 m²	1,8 %
darunter Versickerungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	2.338 m²	
Gesamtfläche	130.231 m²	100 %

Tabelle 3 Flächenbilanzierung Plangebiet (siehe auch Tabelle 2: Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet, Kapitel 6.3)

Mit den festetzten Bruttobauflächen werden für Gewerbe und Photovoltaik-Freiflächenanlagen folgende Angebote geschaffen:

GE ca. 5,7 ha, **SO** ca. 2,3 ha.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Belange des Artenschutzes werden im Artenschutzfachbeitrag zum Vorhaben geprüft G.U.B. Ingenieur AG (Zwickau).

Durch die Anlage der Gewerbegebietserweiterung der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG wird eine derzeit unbebaute Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist, baulich in Anspruch genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 01/2017) für die beiden bisher nicht gewerblich genutzten Flächen durchgeführt. Daraus ergibt sich, dass der Eingriff durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Die Ausweisung und Zuordnung von externen Flächen und Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden zum Entwurf detailliert im Umweltbericht dargestellt.

9.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung einer Firma aus der Region ermöglichen und stärkt somit die regionale Wirtschaftskraft.

Die Forderungen des technischen und sozialen Arbeits- und Gesundheitsschutzes sowie die Gewährleistung des Schutzes Dritter sind einzuhalten. Es wird verwiesen auf u.a. die Arbeitsstätten- und die Baustellenverordnung sowie die Unfallverhütungsvorschriften.

Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden mit der Planung berührt. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen § 50 Sächsische Bauordnung i. V. m. den

§§ 4 und 8 Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Mai 2022 (BGBl. I S. 760) geändert worden ist) einzuhalten und Barrierefreiheit herzustellen ist. Bei der Ausführungsplanung sind i. V. m. den o. g. gesetzlichen Grundlagen folgende DIN-Vorschriften einzuhalten:

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
- DIN 18040-3 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum
- DIN 32975 – Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung
- DIN 32984 – Bodenindikatoren im öffentlichen Raum

Kampfmittel

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatministeriums 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.

9.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das überörtliche Straßenverkehrsaufkommen dürfte sich durch die Erweiterung der Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG tendenziell vergrößern.

Erhebliche vorhabenbedingte innerörtliche Verkehrssteigerungen sind nicht zu erwarten. Der Quell- und Zielverkehr an den Einmündungen des Plangebietes könnte leicht zunehmen, erwartungsgemäß jedoch nicht zu den Zeiten des Spitzenverkehrsaufkommens, weil letzteres dem Öffnungsregime der großflächigen Handelseinrichtungen folgen dürfte. Ein Bedarf zu einer Einzelprognose oder einem Leistungsfähigkeitsnachweis wird im Verfahren für diesen Bebauungsplan nicht gesehen.

Freiflächen Photovoltaikanlagen

Die geplante Ausrichtung der Module in südöstlicher Richtung erhöht die Effizienz der Anlagen. Um jedoch eine Blendwirkung für den Verkehr zu vermeiden sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen wie Bepflanzung oder die Aufstellung mattierte Platten festzulegen.

9.4 Auswirkungen auf den Bestand

Im Erweiterungsgebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft im Umfang von rd. 2,8 ha entzogen. Es ist keine Existenzbedrohung des derzeitigen Landbewirtschafters infolge der Planung zu erwarten.

Andere landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld bleiben verkehrlich gleichwertig über vorhandene Wege erschlossen; Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen (Fahrrecht).

Immissionsschutz

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Bauleitplanung nach BauGB und BauNVO werden den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen in einem Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für den Beurteilungspegel zugeordnet. Diese Orientierungswerte betragen:

- 55 dB (A) tags, 40 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete,
- 60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts für Dorf- und Mischgebiete,
- 65 dB (A) tags, 50 dB (A) nachts für Kern- und Gewerbegebiete.

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm liegen im Nachtzeitraum jeweils um 5 dB (A) höher.

Für das Plangebiet sollen, zum Entwurf des Bebauungsplanes, die Auswirkungen auf Schallimmissionsstandorte abgeschätzt werden durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Zwickau). Dies wird überschlägig gemacht. Nur bei zu erwartende Überschreitung der Orientierungswerte soll eine Lärmkontingentierung des Plangebietes vorgenommen werden.

Gesundheit

Es wird darauf hingewiesen, dass Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten, sofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten sind.

Es ist zudem sicherzustellen, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z. B. Brunnen) kommen.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Als Maßnahmen zur Sicherung der Planung kommen die Veränderungssperre nach §14 BauGB und/oder das Zurückstellen von Baugesuchen nach §15 BauGB in Frage. Beides wird derzeit nicht für notwendig erachtet.

10.2 Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Bei einvernehmlichen Lösungen zum Vollzug der Planung sind städtebauliche Gebote (§175 ff. BauGB) verzichtbar. Beabsichtigt die Gemeinde Gebote zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern.

Die Gemeinde soll dann die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

10.3 Kostentragung

Durch den Bebauungsplan entstanden bzw. entstehen neben den (ggf. anteiligen) Bau- und Baunebenkosten der Investoren insbesondere der Gemeinde Kosten für die städtebauliche Planung, im Verfahren notwendige Fachgutachten und die kommunalen Eigenanteile bei der Erschließung. Über geeignete öffentlich-rechtliche Verträge können diese Kosten ganz oder teilweise auf die Bauherr/-innen umgelegt werden.

Anlage 1:

Bestandserfassung

Gemeinde Bad Brambach
Bebauungsplan „Mineralquellen“

Stand:

04/2025

Autor:

**Büro Für Städtebau GmbH
Chemnitz**

Anlage 2:

Übersichtsplan

Bauvorhaben: Erweiterung BBMQ

Stand:

28.04.2025

Autor:

EGER + KOLLEGEN Architekten & Ingenieure GmbH

Plauen

Anlage 3:

Baugrunduntersuchung

Vorhaben: Ausbau von Lagerflächen /
Neubau Lagerhalle am Betriebsstandort der Bad
Brambacher Mineralquellen

Stand:

05.03.2025

Autor:

M&S Umweltprojekt GmbH

Plauen

Anlage 4:

**Versickerung von
Niederschlagswasser**

Projekt: B-Plan
Bad Brambacher Mineralquellen

Stand:

20.05.2025

Autor:

**Ing. Büro Ralf Bräunel
Plauen**

Anlage 5:

**Broschüre Gebietseigenes Saatgut und
gebietseigene Gehölze in Sachsen**

Fachliche & rechtliche Grundlagen,
Ausschreibung und Verwendung

Stand:

3. Überarbeitete und aktualisierte Auflage 2022

Autor:

**Deutscher Verband
für Landschaftspflege (DVL) e. V.
Ansbach**