

Gemeinde **Amtsberg**
Erzgebirgskreis

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zum Bebauungsplan

Die Breitex GmbH, eine Strumpfmanufaktur befindet sich seit der Wende in Amtsberg, OT Dittersdorf. Die Strumpffabrik beliefert namhafte Markenhersteller, Wiederverkäufer und hat als zusätzliches Standbein die Entwicklung kundenspezifischer Strümpfe erfolgreich im Markt verankert. Mittlerweile ist der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche ausgelastet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ im Gemeindegebiet Amtsberg mit integrierter Grünordnung schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Gewerbeflächen im Ortsteil Dittersdorf sowie für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ und erhöht damit den regionalen Erzeugungsanteil an erneuerbaren Energien.

Auch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gesichert werden. Insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen guten verkehrstechnischen Erschließung des Gewerbegebietes an das überregionale Straßennetz sprechen städtebauliche Gründe nicht gegen die gewünschte Erweiterung. Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amtsberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als (teilweise eingeschränkte) gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die nunmehr festgesetzte gewerbliche Teilfläche nach § 8 BauNVO entwickelt sich unmittelbar aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Mit diesem wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der planerische Wille bekräftigt, die Ortslage von Dittersdorf im Bereich der Chemnitzer Straße zu ergänzen. Amtsberg nimmt insbesondere die Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Unternehmens als Anlass neue Gewerbeflächen zu entwickeln.

Außerdem soll innerhalb des Bebauungsplans eine Freiflächen - Photovoltaikanlage durch Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden.

2. Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 24.10.2022 (Beschluss Nr.: 13/10/2022) beschlossen. Im Zeitraum vom 17.04.2023 bis einschließlich 04.04.2023 fand auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 27.03.2023 (Beschluss Nr.: 01/03/2023), der im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. 7 vom 04.04.2023 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB im Internet eingestellt. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligten sich zwei Bürger.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.04.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf wurde vom Gemeinderat am 25.09.2023 (Beschluss Nr.: 123/09/2023) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Amtsberg (www.amtsberg.eu) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2023 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.08.2025 (Beschluss Nr.: 01/08/2025 bis 73/08/2025) abschließend abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde am 19.08.2025 mitgeteilt. Der Gemeinderat hat anschließend den Bebauungsplan am 18.08.2025 (Beschluss Nr.: 74/08/2025) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.08.2025 gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. sowie durch Abdruck in der Regionalausgabe Zschopau der "Freien Presse" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang gültig zustande gekommen. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,8) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Gewerbegebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme). Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgt nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Der Funktionsverlust durch das geplante Vorhaben (biotische Ertragsfunktion) wird bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird dem Bebauungsplan eine Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach zugeordnet. Es sind Obstbäume („Streubstwiese“) auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m² zwischen den Gehölzreihen anzulegen. Nach der Baumpflanzung ist ein standortgerechtes arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Einem Ausgleichsbedarf von ca. 7,2 WE stehen 8,5 WE Ausgleich bzw. Ersatz gegenüber, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Artenschutzgutachten inkl. Kartierungen 2023 zum Vorhaben „neues Gewerbegebiet in Amtsberg (Erzgebirgskreis)“ (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR)

Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, wurde ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ durch das Büro igc Ingenieurgruppe GbR erarbeitet.

Es wurde die Betroffenheit aller artenschutzrechtlich relevanten Strukturen sowie der folgenden Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie geprüft:

- Europäische Brutvogelarten, hier: insbesondere Feldlerche
- Fledermäuse (Datenrecherche)
- Amphibien (Beibeobachtungen)

Brutvögel (insbesondere für die Feldlerche)

3 Tagbegehungen April - Mai (akustisch-visuell): quantitative Revierkartierung mit kartographischer Darstellung von Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung in Anlehnung an Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005), für die übrigen ungefährdeten und häufigen Brutvogelarten erfolgte die Angabe der Revieranzahlen halbquantitativ in Häufigkeitsklassen ohne kartographische Darstellung.

Fledermäuse

Datenrecherche: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse gemäß Planungsverband Region Chemnitz (2015, Karte 13, Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz)

Amphibien

Beibeobachtungen im Rahmen o.g. Erfassungen.

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Gutachtens finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Geotechnischer Bericht, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit (Voigtmann GmbH)

Auf dem Flurstück 714/1 an der Chemnitzer Straße in 09439 Amtsberg, Gemarkung Dittersdorf, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant. Im Vorfeld des Bauvorhabens wurden für den Baustandort Angaben zum Baugrund mit Aussagen zur Untergrundsituation, Bodenbeschaffenheit sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit benötigt. In diesem Zusammenhang wurde ein geotechnischer Bericht erstellt.

Im Ergebnis der Untersuchung sind die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, wenn in Anlehnung an die Informationen des Landratsamt Erzgebirgskreis laut den „Häufigen Fragen und Antworten zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung gereinigter Abwässer aus einer Kleinkläranlage (KKA) in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser (Versickerung)“ folgendes gewährleistet ist:

- Mindestabstand der Sohle des Versickerungshorizontes zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 0,60 m
- frostfreier Einbau (hier > 1,20 m)
- bis in eine Tiefe von 1,00 bis 1,50 m unter Sohle der Versickerungsanlage keine Staunässe
- Durchlässigkeit des Untergrundes im gesättigten Zustand $5 \cdot 10^{-7}$ bis $5 \cdot 10^{-3}$ m/s
- ausreichende Mächtigkeit des Lockergesteinshorizontes

Anhand der durchgeführten Untersuchungen konnten diese Bedingungen bedingt bestätigt werden. Der unter dem Hangschutt festgestellte angewitterte Fels bzw. der zersetzte Fels kann entsprechend seines Feinkornanteils und der Massivität des Felses gegebenenfalls eine aufstauende Wirkung haben. Die Mächtigkeit des Versickerungshorizontes kann gegebenenfalls durch einen Einbau der Versickerungsanlage in geringerer Tiefe und Herstellung der Frost-

sicherheit durch Anschüttung und Geländeregulierung erhöht werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Untersuchungsgebiet bedingt möglich.

Ersteinschätzung zum Schallimmissionsschutz „Gewerbegebietsentwicklung an der Chemnitzer Straße“ in Dittersdorf (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Vorbereitung eines Bebauungsplanes für die Planung des Gewerbebestandes „Chemnitzer Straße West“ in Dittersdorf fanden im Vorfeld Abstimmungen der SLG mit der Gemeinde Amtsberg und dem Landratsamt Erzgebirgskreis statt. Im Ergebnis können die weitergehenden schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und TA Lärm bei Erfordernis mit detaillierten Schallimmissionsprognosen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt und festgelegt werden. Textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

4.1 Vorentwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB wurde im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde vom 04.04.2023 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 17.04.2023 bis einschließlich 23.05.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ in Amtsberg, OT Dittersdorf Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Chemnitz (08.05.2023)

- Lage im bergbaulichen Erlaubnisfeld Erzgebirge und Erzgebirgsnordrand.

Planungsverband Region Chemnitz (18.04.2023)

- Keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht.
- Vereinbarkeit der geplanten Kompensationsmaßnahme mit dem gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des RPI C-E festgelegten Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben) sowie (Arten- und Biotopschutz), Karte 1.1 „Raumnutzung“ des RPI-E RC festgelegten Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz, den regionalplanerischen Festlegungen der Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ sowie Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ des RPI-E RC.

Landratsamt Erzgebirgskreis (24.05.2023)

Denkmalschutz

- keine Einwände.

Immissionsschutz

- Zum Vorhaben bestehen keine Einwände.

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

- Keine Altlastenverdachtsflächen auf der geplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.
- Vermeidung von Bodenveränderungen (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen) gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz.
- Berücksichtigung der §§ 6 und 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Einbau von standortfremden Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht).

Forstbehörde

- Durch den BPL werden keine forstrechtlichen Belange berührt.

Naturschutz

- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten oder bekannten kartierten gesetzlich geschützten Biotopen.
- Eignung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen im B-Plan.
- Hinweis auf eine höhere Anzahl an Baumpflanzungen aufgrund der versiegelten Fläche im GE (pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum).
- Prüfung einer erweiterten Heckenpflanzung um das Gebiet.
- Darstellung der Entwicklungsziele und der Gewährleistung der Pflege des geplanten Extensivgrünlandes unter den Modulen.
- Einverständnis zu den zu untersuchenden Artengruppen im Artenschutzgutachten.
- Überarbeitung der Artenliste „Hochstämme“.

Landwirtschaft

- Belange der Agrarstruktur stehen dem BPL nicht entgegen.

Siedlungswasserwirtschaft, kommunales Abwasser

- Schmutzwasser: Einer Erhöhung des Anschlussgrades der Kläranlage „Am Teich“ im OT Weißbach wird nicht zugestimmt.
- Niederschlagswasser: Zum Vorentwurf bestehen keine Bedenken. Die erforderlichen Planunterlagen sind vor Erteilung der Baugenehmigungen einzureichen.

Wasserbau

- Vorhandensein eines wasserführenden Gewässers angrenzend an die geplante Ausgleichsfläche; Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich deren Verbotstatbestände für Ufer und Gewässerrandstreifen gemäß § 24 SächsWG i. V. m. § 38 WHG.

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (15.04.2023)

- Hinweis auf das Kulturdenkmal Weißbacher Straße 23 an der Flurstücksgrenze der Ausgleichsfläche.

Sächsisches Oberbergamt (25.04.2023)

- Lage innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) und „Erzgebirgsnordrand“ (Feldnummer 1691) zur Aufsuchung von Erzen.
- Lage in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden; Vorhandensein eines alten verfüllten Steinbruchrestloches im Westen der Vorhabenfläche.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (02.05.2023)

- Lage in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet.
- Empfehlung zur Fortschreibung des geotechnischen Gutachtens und Berücksichtigung der DIN 4020 in eine Baugrundhauptuntersuchung.

Landesamt für Archäologie Sachsen (17.04.2023)

- Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das Vorhaben keine Einwände.

Landesverband Sächsischer Heimatschutz e.V. (08.05.2023)

- Unwiederbringlicher Verlust von wertvollen bodenökologischen Funktionen; Forderung von bodenbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.
- Prüfung von Flächenpotenzialen für eine Entsiegelung und vollständige Wiederherstellung der bodenökologischen Funktionen.
- Ergänzende Beschreibung der Herstellung und Pflege des Extensivgrünlands für das Baufeld der PV-Anlage.
- Naturverträgliche Gestaltung der PV-Anlage.

Regionalbauernverband (22.05.2023)

- Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen (hier zurzeit überwiegend landwirtschaftlich in Form von Ackerland genutzte Fläche); Verlust der unvermehraren Ressource Boden als Produktionsgrundlage für den Anbau von Lebens- und Futtermitteln sowie von nachwachsenden Rohstoffen.
- Berücksichtigung der uneingeschränkten Erreichbarkeit sämtlicher angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen auch nach der Baumaßnahme.
- Berücksichtigung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (Abstandsflächen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen).

Bürger 1 (09.03.2023)

- Berücksichtigung des Wurzelbereichs der Bestands-Gehölze am geplanten Radweg.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der geplanten Gebäudehöhe von bis zu 12 Metern; verpflichtende Fassadenbegrünung zur Einbindung der Gewerbeobjekte in die Umgebung.

Bürger 2 (23.05.2023)

- Widerspruch von umweltpolitischen sowie Klimaschutzrelevanten Zielen („Nationale Nachhaltigkeitsstrategie“ mit integriertem Umweltprogramm, Klimaschutzplan...); Nutzung ungenutzter ehemaliger Gewerbeflächen in der Gemeinde.
- unwiederbringlicher Verlust von Ackerland.
- Notwendigkeit der flächigen Versickerung von Niederschlagswasser.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

4.2 Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Amtsberg sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung

zur Verfügung gestellt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 18.10.2023). Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleichlautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Landratsamt Erzgebirgskreis (28.11.2023)

Naturschutz

- Bestätigung des Artenschutzberichtes; die Ausführungen zum Artenschutz sind umfassend und nachvollziehbar dargelegt.

Siedlungswasserwirtschaft, kommunales Abwasser

- Niederschlagswasser: Einreichen der Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung (Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung bzw. -verdunstung sind auf das 100-jährige Regenereignis abzustellen).

4.3 Abwägungsvorgang

Die Planung wurde grundsätzlich durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange bestätigt. Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Insbesondere die Hinweise zum Boden- und Wasserschutz wurden erneut geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen, dass mit der Satzung keine Umweltbelange wesentlich nachteilig betroffen werden, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht weiter kommentiert.

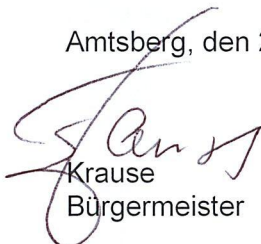
Mit der Bebauungsplansatzung werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Hinweise des Umweltamtes keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Chemnitzer Straße West“ der Gemeinde Amtsberg OT Dittersdorf wurde am 18.08.2025 vom Gemeinderat beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.2025 gebilligt. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Amtsberg, den 27.11.2025


Krause
Bürgermeister