

Stadt Schöneck / V.					
Eingegangen			Reg.-Nr.		
/ 6. Aug. 2019					
EM	HA	Fin	AV	R/O	BA
BR	A	DLT	SR	VA	TA



Landratsamt Vogtlandkreis * Postfach 100308 * 08507 Plauen

Stadt Schöneck
Sonnenwirbel 3
08261 Schöneck/Vogtl.

Geschäftsbereich II
Bauordnungsamt
SG Regionalplanung/Denkmalschutz

Bahnhofstraße 42-48
08523 Plauen

Bearbeiter: Birgit Kümmerling/Manuela Röthig
Unser Zeichen: 621.4100-231-Tannenhaus
Telefon: +49 3741 300-1990
Telefax: +49 3741 300-4039
E-Mail: bauplanung@vogtlandkreis.de

Datum: 02.08.2019

1. Ergänzung Bebauungsplan „Tannenhaus“, Stadt Schöneck/Vogtl.

- Bezug: Schreiben Ing.-büro PANZERT + PARTNER aus Klingenthal vom 20.06.2019
- Auszug aus dem Abwägungsprotokoll Stadtratsbeschluss vom 07.03.2019
 - Planzeichnung Stand: 05/2019
 - Begründung Stand: 05/2019
 - Umweltbericht Stand: 06.03.2019
 - Erläuterungsbericht zur Grünordnungsplanung Stand: 06.03.2019
 - Artenschutzbeitrag Stand: 06.03.2019
 - Plan2-1 Grünordnungsplan Erweiterung Stand: 14.08.2018
 - Plan 2-2. externe Kompensationsmaßnahmen Stand: 14.08.2018

Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis gem. § 4 Abs. 2 BauGB

I. Veranlassung

Nach erfolgter frühzeitiger Trägerbeteiligung im Januar 2019 fordert das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro Panzert & Partner aus Klingenthal das Landratsamt Vogtlandkreis mit o. g. Schreiben auf, im Rahmen der Behördenbeteiligung erneut zur Planung Stellung zu nehmen.

Au Grund der Planungshoheit der Städte und Gemeinden ergeht die Stellungnahme des Landratsamtes direkt an die Stadt Schöneck, das Planungsbüro erhält eine Kopie zu Kenntnisnahme.

II. Gesamteinschätzung

Das Landratsamt Vogtlandkreis stimmt der vorliegenden Planung nur unter Beachtung und Einarbeitung der bauplanungsrechtlichen Hinweise zu.

Die unter Punkt III. Einzelbewertung genannten Forderungen und Hinweise sind zu beachten.

III. Einzelbewertung

Bauplanung

Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit vorliegender Planung fand am 24.07.2019 im Landratsamt Vogtlandkreis eine Beratung mit Herrn Panzert und Frau Goepf vom Planungsbüro Panzert und Partner Ingenieure (Planverfasser) statt. Die bauplanungsrechtlichen Abstimmungen im Rahmen der zurzeit laufenden Trägerbeteiligung müssen nachvollziehbar im Plan bzw. der Begründung umgesetzt werden. Diese betreffen insbesondere zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes nachfolgende Punkte:

- sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit Zweckbestimmung (Sport und Freizeit) und Art der Nutzung (Zulässigkeit) festsetzen
- Begründung zur örtlichen Verkehrsfläche
- fehlende Baugrenze um Tennisplatz und Rasen-/ Kunstrasenplatz (welcher neu als Multifunktionssportfläche festgesetzt werden soll)
- Überprüfen der Überlagerung des Sondergebietes mit privaten Grünflächen (beide Nutzungen schließen einander aus)
- Grünordnungsplan (GOP) wird nicht Bestandteil der Satzung → die entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB städtebaulich begründbaren Bestandteile des GOP's sind entsprechend als Festsetzung in den Bebauungsplan zu integrieren → auf den GOP ist in der Begründung als Fachplanung zu verweisen
- erforderliche Zuordnung der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen als eigenständige Festsetzung und notwendige Einarbeitung und Erläuterung im Begründungsteil.

Für Rückfragen steht Frau Kümmerling, Tel.: 03741/300 1993,
E-Mail: kuemmerling.birgit@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Denkmalschutz

Der Fachbeitrag in der Stellungnahme Landratsamt vom 29.01.2019 behält Gültigkeit.

Tourismus

Die vorhandene touristische Infrastruktur ist zu berücksichtigen. Routenverläufe können im Geo-Portal des Vogtlandkreises (<https://geoportal.vogtlandkreis.de>) abgegriffen werden.

Für Rückfragen steht Herr Junghof, Tel.: 03741/300 1072,
E-Mail: junghof.hans-peter@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Forstwirtschaft

Zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Errichtung von Nebengebäuden, Umkleideräumen und einer Traglufthalle in der ausgewiesenen Baufeldgrenze wird seitens der Stadt Schöneck die Herstellung des gesetzlich vorgeschriebenen 30 m - Waldabstandes durch aktive Gestaltung einer atypischen Gefahrensituation vorgesehen. Im Westen angrenzend an die 10 m breite Loipe soll der städtische Wald durch niedrige Bestockung auf einer Breite von 9 m und im Osten angrenzend an die Zufahrtsstraße zum Meiler auf einer Tiefe von 15 m geplant werden. In

der Abwägung wurde dies fälschlicherweise als „Umwandlung des angrenzenden Waldes auf ca. 15m“ benannt. Die ist zu korrigieren.

Die Stadt Schöneck kann ihre Waldbewirtschaftungsziele im Rahmen des Waldgesetzes selbst bestimmen. Die aktive Betreuung von atypischen Gefährdungssituationen zur Herstellung von Baufreiheiten unter Beibehaltung der Waldeigenschaft nach SächsWaldG durch aktive Gestaltung eines arten- und strukturreichen Waldrandes (keine Umwandlung i.S. von § 8 Abs. 1 SächsWaldG) kann dem entsprechen. Diese Waldränder bedürfen einer aktiven Pflege, um die atypische Gefährdungssituation auf Dauer zu gewährleisten, was dauerhaft mit Kosten verbunden ist und zwingend im Baulastenverzeichnis gesichert werden muss.

Im Bereich der geplanten Waldrandgestaltung müssen alle Bäume eingeschlagen werden und durch eine stufige Anpflanzung ersetzt werden. Dabei wird über Sträucher und Bäume II. Ordnung (wie Eberesche, Hasel, Salweide, Vogelkirsche, Hainbuche und Wildobstarten) aktiv ein Waldsaum angelegt.

Der Waldrand ist auf Dauer in so einem Zustand zu halten, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher maximal immer nur so hoch werden, wie ihr Abstand zur Baugrenze ist, um das Gefahrenpotenzial für evtl. Gebäude und bauliche Anlagen zu minimieren. Dies bedarf kontinuierlicher Pflegeeingriffe in Form von Nachpflanzen von ausgefallenen Exemplaren (in der ersten Zeit der Begründung) oder dem Entfernen zu groß gewachsener Bäume. Andere Maßnahmen sind unerwünscht, da sich dieser ökologische Rand soweit wie möglich natürlich entwickeln soll.

Für die Waldrandgestaltung sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten von standortgeeigneten Herkünften zu verwenden (siehe auch § 18 Abs. 1 Nr. 2 SächsWaldG). Die weiteren Einzelheiten der Ersatzaufforstung, wie Bodenvorbereitung, Pflanzverband, Schutz- und Kulturpflegemaßnahmen sind mit der Forstbehörde abzustimmen. Diese Festlegungen sind in den textlichen Teil des B-Planes aufzunehmen (bisher nicht erfolgt).

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

Unter aufgeführten Prämissen kann den Bebauungsplan seitens der Forstbehörde zugestimmt werden.

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

Landwirtschaft

Der Fachbeitrag in der Stellungnahme Landratsamt vom 29.01.2019 behält Gültigkeit.

Naturschutz

Dem Plan wird in seiner nunmehr vorliegenden Fassung zugestimmt.

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 29.01.2019 geforderten Änderungen an der textlichen Festsetzung Punkt 3.2 (die Mahd der Wiesenflächen betreffend) und an den

entsprechenden Aussagen im Grünordnungsplan wurden gemäß des Abwägungsprotokolls im vollen Umfang berücksichtigt. Der vom Stadtrat der Stadt Schöneck in seiner Sitzung am 28.05.2019 gebilligte 2. Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans „Tannenhaus“ (Stand 10.05.2019) beinhaltet daher vollständig diese geänderte textliche Festsetzung und die geänderte textliche Passage im Kapitel 4.2.2.1 des Grünordnungsplanes.

Ein weiterer Änderungs- oder Ergänzungsbedarf besteht nicht.

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

Abfallrecht/Bodenschutz

Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast ergeben (z. B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser), ist gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich die Untere Abfall- & Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis über diesen Sachverhalt zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dieser Behörde abzustimmen.

Für Rückfragen steht Frau Arzi Tel.: 03741/300 2176,
E-Mail: arzi.lisa@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Wasserwirtschaft/Wasserrecht

Dem Plan wird mit Hinweisen zugestimmt. Die wasserrechtlichen Forderungen aus der Stellungnahme des Vogtlandkreises vom 29.01.2019 wurden bei der Überarbeitung im Wesentlichen beachtet.

Die Plangebietsfläche befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (SZ) IIA der Trinkwassertalsperre Muldenberg und unterfällt damit den Regelungen der Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 02.04.2011.

Zu den dort enthaltenen Verboten und Nutzungseinschränkungen, die einer Beplanung und Bebauung entgegenstehen, wurde im Planverfahren ein Antrag entsprechend § 10 Schutzgebietsverordnung (SVO) auf Befreiung eingereicht und positiv durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden. Bei Beachtung der Nebenbestimmungen der Befreiung ist eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften in Menge und Güte nicht zu besorgen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist über das 2018 nach dem Stand der Technik errichtete Entwässerungssystem gesichert. Anschlussleitungen incl. der Pumpstation sind regelgerecht nach dem DWA-A 142 und DWA-M 146 geplant.

Das anfallende, gesammelte Regenwasser kann, neben der geplanten und dargestellten Vorzugsvariante „Versickerung in einer Füllkörperrigole mit Drosselablauf“, auch ungedrosselt über den vorhandenen Graben, den „Meilerteichen“, zugeführt werden, da die quantitative Bagatellgrenze D des DWA-M 153 greift. Eine Rückhaltung ist damit nicht erforderlich.

Welche der beiden Varianten zur wasserrechtlichen Genehmigung beantragt und realisiert wird, liegt in der Entscheidung des Bauherrn.

Hinweise

Die Errichtung und der Betrieb von allen erforderlichen Entwässerungsanlagen bedürfen der vorherigen kostenpflichtigen Genehmigung nach § 55 Absatz 2 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG). Die Gewässerbenutzung durch Einleiten, bzw. Versickern gesammelter Niederschlagswässer bedarf der Erlaubnis.

Dazu ist umgehend eine Genehmigungsplanung (Phase 4 HOAI) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen. Die bisher dazu hier vorliegenden Entwässerungsplanungen waren lediglich geeignet, die grundsätzliche Entwässerungsfähigkeit im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen. Im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind diese wegen fehlender Angaben nicht abschließend prüffähig.

Zur Versickerung (Füllkörperrigole) konnte vorerst nur die Versickerung rechnerisch geprüft werden. Die Berechnung als solche ist in Ordnung.

Leider lagen uns, außer den Berechnungen, nicht viele andere Prüfunterlagen vor. Es ist nicht ersichtlich, wo die Sickeranlagen errichtet werden, in welcher Tiefe die Sohle eingebunden wird und wie die Abführung des Drosselabflusses zum Graben erfolgt. Es sind keinerlei Lage, Detail- und Entwässerungspläne vorhanden.

Für die Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurden die Erkundungsergebnisse eines anderen Standortes heran gezogen. Auch hier ist nicht erkennbar, wo genau diese Erkundungen erfolgten, bis zu welcher Tiefe erkundet wurde und in welcher Tiefe die Sickerversuche erfolgten. Es fehlen außerdem Aussagen zu Beeinträchtigungen Dritter. Nach unserer Kenntnis befindet sich im Umfeld des „Tannenhauses“ auch ein Bohrbrunnen der Firma GK Software.

Die entsprechenden Unterlagen sind zwingender Bestandteil der geforderten Genehmigungsplanung.

Aufgrund der befürchteten Schadstoffeinträge während des Betriebes des Kunstrasenplatzes ist als Mindestanforderungen für den Nachweis der Unbedenklichkeit das RAL Gütezeichen 944 im späteren Bauantrag vorzuweisen. Ebenso ist die Unbedenklichkeit des Folienmaterials der geplanten Traglufthalle im Bauantrag nachzuweisen. Auch die Reinigung des Platzes hat schadlos zu erfolgen. Feststoffe (hier: Granulate) dürfen nicht in die Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) gelangen und sind durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Auch dies ist in die weitere Planung einzubeziehen und darzulegen.

Für Rückfragen steht Herr Großer, Tel.: 03741/300 2110,
E-Mail: grosser.christoph@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Gästehaus „Tannenhaus“, Stadt Schöneck/Vogtl. liegt die Schallimmissionsprognose (SIP) des Ingenieurbüros IfM-Institut für Musikinstrumentenbau e. V. Klingenthal, Bericht-Nr. IfM P 306/17 vom Februar 2018 projektbezogen (ohne Sportanlage) vor.

Die Schallimmissionsprognose war Prüfbestandteil der Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Tannenhaus“ vom 02.03.2018 (LRA Vogtlandkreis, Amt für Wirtschaftsförderung, AZ.: 621.4100-231). Es bestanden keine Bedenken, wenn den Empfehlungen zum Lärmschutz gefolgt wird. Als Bezugsgröße wurde bei der Bettenzahl von Gästehaus und Hotel auf insgesamt 132 abgestellt.

Mit der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan „Tannenhaus“ (2. Entwurf) schließt sich eine Erweiterungsfläche in nördlicher Richtung an das bestehende B-Plangebiet an. Der Geltungsbereich des B-Planes soll dabei um eine hotelbezogene Sportfläche erweitert, bzw. ergänzt werden.

Die Sport- und Freizeitanlage führt im Tagzeitraum aufgrund ihrer Standorteignung voraussichtlich zu keinen nachteiligen Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Immissionsorten Klingenthaler Straße 21 und 40, die einer Schallimmissionsprognoseberechnung bedürfen.

Folgende Festsetzung zum Lärmschutz (Textteil B) wurde dazu getroffen:

Der Betrieb, bzw. die Nutzung der Sport- und Freizeitfläche ist ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen und 7.00- 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) zulässig.

Zur Ergänzungsplanung (2. Entwurf - 1. Ergänzung zum Bebauungsplan „Tannenhaus“) bestehen immissionsschutzrechtlich keine Bedenken.

Begründung

Die in der SIP vom Februar 2018 zugrunde gelegten Bezugsgrößen (z. B. Gästezahlen, Bettenzahl von Gästehaus und Hotel) und die daraus resultierenden Emissionsansätze werden durch den Anlagebetrieb der in nördlicher Richtung angrenzenden Sportfläche nicht geändert.

Bei Betrieb der Sport- und Freizeitfläche im Tagzeitraum mit Nutzung ausschließlich durch Hotelgäste (private Outdoor-Freizeitangebote) sind keine maßgeblichen Zusatzbelastungen durch Geräusche an den nächstgelegenen Immissionsorten zu erwarten. Die Nutzung im Nachtzeitraum ist dagegen aufgrund der geringen Richtwerteinhaltung für die lauteste Nachtstunde (SIP des Ingenieurbüros IfM-Institut für Musikinstrumentenbau e. V.) nicht zulässig.

Entsprechende nutzungsbedingte Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes (BImSchG) werden somit erforderlich und wurden festgesetzt.

Für Rückfragen steht Herr Kunze, Tel.: 03741/300 2196,
E-Mail: kunze.mirko@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die oben genannte Ergänzung des Bebauungsplans „Tannenhaus“ bestehen seitens des Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz keine Einwände und Bedenken. Die Forderungen aus vergangenen Stellungnahmen wurden zum derzeitigen Kenntnisstand ausreichend betrachtet.

Für Rückfragen steht Herr Heinritz Tel.: 03741/300 2588,
E-Mail: heinritz.patrick@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Kampfmittelbelastung

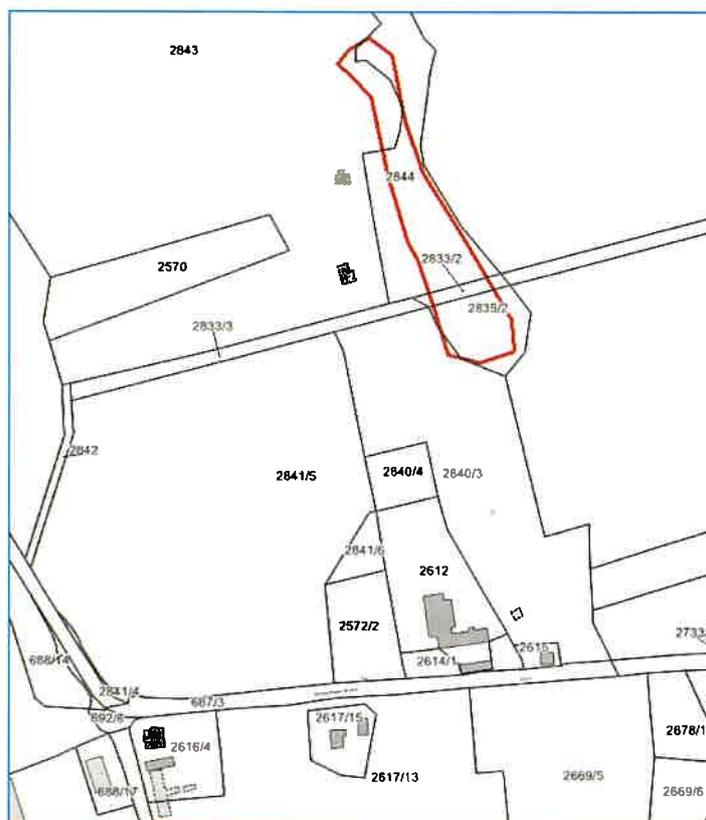
Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung aus der Zeit bis 1945 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

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

Auf der Karte ist in unmittelbarer Nähe des angefragten Raumes mit dunkelroter Linie ein registriertes ehemaliges Militärobject dargestellt.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.



Für Rückfragen bei konkreten Bauvorhaben steht Frau Richter, Tel.: 03741/300 2519, E-Mail: richter.sabine@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Verkehrslenkung und –sicherung

Es wird erneut darauf hinweisen, dass eine derartige touristische Einrichtung einen bestimmten Anreise- und Zielverkehr erzeugt. Der Bau eines Gehweges entlang der S 301 vom Kreisverkehr bis zu dem Hotelkomplex sollte doch nun endlich mal forciert werden. Verkehrsrechtlich gehört der Straßenabschnitt zum Innerortsbereich, weil die Ortstafel aus Richtung Kottenheide kommend vor dem Abzweig Meiler steht.

Straßenrechtlich ist dies außerorts. Die OD-Grenze beginnt erst am Kreisverkehr.

Die kreisliche Straßenverkehrsbehörde ist für einen sicheren Verkehrsablauf des Staatsstraßenverkehrs zuständig. Nicht selten sind schon Hotelgäste, die mit dem Zug anreisen, vom Haltepunkt IFA-Ferienpark mit Rollkoffer auf der Fahrbahn gelaufen. Der Wanderweg über den Meiler ist keine wirkliche Alternative.

Zusammenfassend teilen wir mit, dass wir keine Einwände hinsichtlich der 1. Ergänzung um die Sportflächen haben, aber die Anlage eines Gehweges vom Kreisverkehr bis zum Abzweig Meiler ist zwingend erforderlich. Ob die Planung und Umsetzung die Stadt Schöneck oder das LASuV vornimmt, sollte gegenseitig abgestimmt werden.

Verkehrsdefizite im Nachgang mit Beschilderung lösen zu wollen, ist keine wirkliche Alternative.

Für Rückfragen steht Frau Ast, Tel.: 03741/300 2810,
E-Mail: ast.constanze@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Hygiene und Umweltmedizin

Das Sachgebiet Hygiene und Umweltmedizin stimmt dem vorgelegten Planentwurf zu.

Für Fragen steht Frau Mehlis, Tel.: 03741/300 3530,
E-Mail: mehlis.anika@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

IV. Hinweise

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

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

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

Im Auftrag


Lars Beck
Geschäftsbereichsleiter II

Verteiler
PANZERT + PARTNER
INGENIEURE PartGmbH
Kirchstraße 39
08248 Klingenthal