

Landratsamt Vogtlandkreis * Postfach 100308 * 08507 Plauen

Stadtverwaltung Schöneck/Vogtl.
Sonnenwirbel 3
08261 Schöneck

Stadt Schöneck / Vogtl.					
27. Nov. 2025					
BM	HA	EV/NA	CR	VA	TA
bR	KULT	EV/NA	CR	VA	TA

Geschäftsbereich II
Amt für Wirtschaft und Bildung

Postplatz 5
08523 Plauen

Bearbeiter: Sebastian Rink/Manuela Röthig
Unser Zeichen: 621.4200-230-1-187/2025-370-5405
Telefon: +49 3741 300-1990
Telefax: +49 3741 300-4039
E-Mail: bauplanung@vogtlandkreis.de

Datum: 25.11.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Musikwinkelplatz am Bahnhof Gunzen“

Bezug: Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Christian Becker, Schreiben vom 16.10.2025
– Planentwurf vom 09/2025
– Begründung vom 09/2025

Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Veranlassung

Der Stadtrat der Stadt Schöneck/Vogtland hat am 15.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Musikwinkelplatz am Bahnhof Gunzen“ gefasst.

Auf den Flurstücken Nr. 632/2, 642/43, 552 sowie einem Teil der Fläche des Flurstücks 642/44 der Gemarkung Gunzen ist ein Musikwinkelplatz als deutsch-tschechischer Begegnungs- und Veranstaltungsort vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Kulturprojekt am Bahnhof Gunzen. Dazu sieht der Bebauungsplan die Aufstellung von vier Eisenbahnwagen vor: zwei Wagen sollen als Ferienwohnungen genutzt werden, einer als Abstellraum und einer als Veranstaltungsraum dienen. Das bestehende Bahnhofhäuschen wird zu einer „Bahnhofsgaststätte Gunzen“ umgebaut. Geplant sind außerdem ein WC-Container, eine Aussichtsplattform, eine E-Bike-Ladestation, drei Wohnmobilstellplätze sowie Sitzbereiche.

II. Gesamteinschätzung

Die Planungsabsicht der Stadt Schöneck wird seitens des Landratsamtes Vogtlandkreis unterstützt. Um die Genehmigungsfähigkeit der Planung „Musikwinkelplatz am Bahnhof Gunzen“ zu erlangen bedarf der Satzungsentwurf einer Überarbeitung und Präzisierung der unter Punkt III (Einzelbewertung) genannten Forderungen und Hinweise.

III. Einzelbewertung

Kultur

Der Musikwinkelplatz hat sich als Anziehungspunkt in der Tourismus- und Kulturlandschaft des Vogtlandkreises etabliert. Durch bauliche und qualitätssteigernde Aufwertungen wird der regionale Zusammenhalt weiter gestärkt, der Austausch mit Nachbarregionen gefördert und die Gestaltung gemeinsamer Kulturprojekte ermöglicht. Das Vorhaben wird von der Stabsstelle Kultur befürwortet.

Für Fragen steht Frau Fischer, Tel. 03741 300-1080, E-Mail: fischer.silke@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Bauplanung

Für die Stadt Schöneck liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Aufgrund eines fehlenden rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist ein Bebauungsplan genehmigungspflichtig. Nach § 8 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann aus Gründen der Dringlichkeit ein Bebauungsplan grundsätzlich aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, jedoch soll der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (vorzeitiger Bebauungsplan). Dringende Gründe im Sinne dieser Bestimmung liegen dann vor, wenn durch das Abwarten des Flächennutzungsplans die städtebauliche Entwicklung stärker gefährdet wird als durch den Erlass eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Die dringenden Gründe sind in der Begründung zu ergänzen.

In der Begründung wurde sich nicht mit der Erforderlichkeit der Planung auseinandergesetzt. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Kommune. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind demgegenüber in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu verfolgen (BVerwG Urt. v. 14.7.1972 – 4 C 8.70; Urt. v. 16.12.1988 – 4 C 48.86; Beschl. v. 18.12.1990 – 4 BN 8.90; Beschl. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99; Beschl. v. 30.12.2009 – 4 BN 13.09, aaO vor Rn. 1). Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann. Es ist in der Begründung damit nachzuweisen, dass neben den privaten Belangen des Vorhabenträgers auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen der Stadt Schöneck verfolgt werden.

Touristisches Konzept / Strategische Entwickl. Schöneck (Mittelgebirge) vs. Altmühl-Regen

Zulässig ist es, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem Dokument zusammengefasst werden. In diesem Fall muss der Vorhaben- und Erschließungsplan so erstellt sein, dass er von der Darstellung der Planzeichnung her nicht von einem normalen Bebauungsplan unterscheidbar ist und die Gemeinde die Planzeichnung unverändert („eins zu eins“) übernimmt. Zudem muss sich aus der Planurkunde ergeben, dass sie sowohl für den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt.

Nach den Anforderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und festzusetzen.

Ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung und der Artenschutzfachbeitrag müssen im Verfahren vorgelegt werden.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinn müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind. Das im Einzelfall zu fordernde Maß an Konkretisierung hängt wesentlich von der Art der jeweiligen Festsetzung, den Planungszielen und den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den örtlichen Verhältnissen, ab. Entscheidend ist, dass hinreichend klar ist, welche Regelungen mit welchem Inhalt normative Geltung beanspruchen. Die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit fehlt nicht schon dann, wenn die Festsetzung der Auslegung bedarf. Es ist ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (hier Firsthöhe) als besonderer Fall einer Festsetzung der Höhe einer baulichen Anlage setzt die Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte voraus (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Die vorliegende Festsetzung legt (nur) fest, dass die Firsthöhe als Höchstmaß 5 m über Höhenbezugspunkt gemessen wird. Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhen, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzten Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Damit fehlt es an einem unteren Bezugspunkt für die Festsetzung. Die bloße Orientierung an einem Höhenbezugspunkt reicht nicht aus. Weiterhin wurde in der Planzeichnerklärung das Planzeichen für den Höhenbezugspunkt aufgeführt, dieser ist jedoch nicht in der Planzeichnung ersichtlich.

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vor Satzungsbeschluss ein „Durchführungsvertrag“ zu schließen (§ 12 Abs. 1 BauGB), in dem sich der Vorhabenträger insbesondere der Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist verpflichtet sowie die Grundstücksverfügbarkeit und die Finanzierung nachweist.

Änderungen des Durchführungsvertrages sind mit Zustimmung der Kommune möglich, jedoch kommen nur solche in Betracht, die dem Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen. Dies ist in den getroffenen Festsetzungen zu beachten.

Bei der Standortwahl ist zu berücksichtigen, ob Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die Obere Raumordnungsbehörde ist zwingend einzubeziehen. Zuständige Raumordnungsbehörde ist hierfür die Landesdirektion Sachsen. Es besteht generell eine Beachtung der Ziele der Raumordnung. Die Anforderungen der Höheren Raumordnungsbehörde insbesondere hinsichtlich der Vorgaben und Restriktionen des Regionalplanes sind im Bauleitplanverfahren zu beachten. Hierunter fällt der Regionalplan Chemnitz.

In diesem Zusammenhang sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf alle für die Stadt Schöneck relevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Chemnitz anzusprechen und im weiteren Verlauf zu beurteilen. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Es wird empfohlen, die Satzung (erforderlicher Satzungstext mit Ausfertigungsvermerk usw.) hinsichtlich der Einhaltung ihrer Anforderungen frühzeitig im Verfahren mit dem Kommunalaufsichtsamt unseres Hauses abzustimmen. Ein Satzungstext wurde zum jetzigen Zeitpunkt in die Planzeichnung nicht eingearbeitet.

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

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

Tourismus

Das Vorhaben wird seitens des Bereiches Tourismus unter Berücksichtigung der Belange betroffener touristischer Infrastruktur befürwortet.

Die geplante Bebauungsfläche liegt in einem Gebiet mit touristisch sehr hohem Stellenwert im Vogtland. Unter anderem durch die bestehenden Anlagen im Bereich Rad- und Skitourismus im nahen Umfeld sowie die Museen/Einrichtungen rund um den Musikinstrumentenbau. Im Allgemeinen ist die geografisch günstige Lage im Oberen Vogtland mit der Anbindung an weitere touristische Highlights als positiver Faktor zu bewerten. Daher ist eine Ausweitung und Qualitätserhöhung des Angebotes, insbesondere im Übernachtungsbereich und dem interkulturellen Austausch, als positiv einzuschätzen.

Im Hinblick auf die Vermarktung der Anlage und ggf. die bauliche Anpassung an Standards zur Klassifizierung/Zertifizierung ist eine Abstimmung mit dem Tourismusverband Vogtland e.V. angeraten. Dadurch können bestehende Vermarktungs- und Buchungskanäle sowie Markanalysen genutzt werden und die baulichen Anlagen ggf. den touristischen Anforderungen/Nachfragen angepasst werden.

Für Fragen steht Frau Strauß, Tel. 03741 300-1072, E-Mail: strauss.susan@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Forstwirtschaft

Durch o. g. Bebauungsplan der Stadt Schöneck werden Belange des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) nicht berührt.

Auf den Flurstücken 552 und 632/2 der Gemarkung Gunzen befindet sich waldähnlicher Gehölz-/Baumbestand. Dieser durch natürliche Sukzession entwickelte Gehölzbestand weist keine Waldeigenschaft auf und ist somit kein Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird seitens der Unteren Forstbehörde zugestimmt.

Für Fragen steht Frau Ulbrichová, Tel. 03741 300 -1978,
E-Mail: ulbrichova.vlasta@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets liegt ein Kulturdenkmal gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG): das Haltepunktgebäude und die Uhr des Bahnhofpunktes Gunzen.

Das Vorhaben liegt im Umfeld eines archäologisch relevanten Gebietes: dem mittelalterlichen Siedlungskern von Gunzen.

Dem Vorhaben wird unter folgenden Nebenbestimmungen zugestimmt:

1. Das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Archäologie sind als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren einzubeziehen.
2. Vorbehaltlich weiterreichender Forderungen des Landesamtes für Archäologie ist in den textlichen Festlegungen folgender Wortlaut aufzunehmen:

Der § 20 SächsDSchG - Meldepflicht von Bodenfunden - ist bei der Durchführung aller Vorhaben zu beachten.

Funde sind dem Landesamt für Archäologie umgehend unter

Tel.: 0351/8926 - 631

Fax.: 0351/8926 - 999

E-Mail: Poststelle@lfa.sachsen.de

zu melden.

3. Die Genehmigungsunterlagen für den Aus- / Umbau des Haltepunktgebäudes sind rechtzeitig vor dem geplanten Maßnahmebeginn in der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises einzureichen.

Dieser Sachverhalt ist in die Hinweise der Planzeichnung aufzunehmen.

Für Fragen steht Frau Heine-Scharschmidt, Tel. 03741 300-2265,
E-Mail: heine-scharschmidt.bianca@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Abfallwirtschaft

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken.

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

Naturschutz

Der vorliegende Entwurf ist erheblich korrekturbedürftig und ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

Zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit ist der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft anhand der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (bevorzugt nach der überarbeiteten und verbesserten Version von 2017) zu ermitteln, der durch die unvermeidbare Rodung der Gehölzbestände auf den Flurstücken 552 und 632/2 der Gemarkung Gunzen zur Errichtung der Wohnmobilstellplätze etc. vorzustattgehen müsste. Für das ermittelte Defizit an ökologischem Wert sind dann auf der Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB wertgleiche ökologische Kompensationsmaßnahmen als fester Bestandteil in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Die für die Errichtung des Vorhabens beanspruchten o. g. Grundstücke liegen im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher gilt § 18 Abs. 1 BNatSchG, wonach bei den zu erwartenden Eingriffen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Außerdem ist vor der Rodung der Gehölzbestände auf den Flurstücken 552 und 632/2 der Gemarkung Gunzen von einem dafür autorisierten Fachplaner ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen, der

die Belange des Artenschutzes thematisiert und für den Entfall der artenschutzfachlichen Funktionen bei Rodung der Gehölze die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festlegt.

Der zu rodende Gehölzbestand ist unzweifelhaft ein avifaunistisches Habitat und alle europäischen Vogelarten (bis auf wenige Ausnahmen wie Stadtauben) sind europäisch besonders geschützt. Daher gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 ff. BNatSchG und es ist der o. g. Artenschutzfachbeitrag zu erstellen, in dem im Abschichtungsverfahren untersucht wird, welche Vogelarten auf der betreffenden Fläche potenziell als Brutvögel vorkommen könnten. Für diese ist dann die Frage zu beantworten, ob deren potenzieller Bruthabitatverlust den Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern könnte. Ist dies nicht der Fall, kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahme von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zugelassen werden, wonach die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen. Auch in diesem Fall ist dann durch sog. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie dem Aufhängen von Nistkästen sicherzustellen, dass gegenüber dem verlorenzugehenden Habitat zumutbare Alternativen angeboten werden.

Hinweis

§ 9 Abs. 1a BauGB sieht vor, dass die Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich nicht zwingend auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, durchgeführt werden müssen, sondern auch an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden können. Ist letzteres der Fall, können die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Es ist daher andernorts eine ökologische Kompensationsmaßnahme durchzuführen, durch deren ökologische Aufwertung das zu erwartende Defizit durch die Nutzungsänderung von Wald in Stellfläche für Wohnmobile kompensiert wird.

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

Abfallrecht/Bodenschutz

Dem Entwurf wird mit folgender Anmerkung zugestimmt.

Anmerkung

Im weiteren Planungsverlauf sollten die in der Begründung aufgeführten Maßnahmen zum Bodenschutz weiter konkretisiert werden.

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

Wasserwirtschaft/Wasserrecht

Dem Entwurf wird mit Forderungen zur weiteren Planung zugestimmt.

Die beschriebene Ableitung des Schmutzwassers über einen Anschluss an die zentrale Kanalisation des ZWAV ist bisher noch nicht durch entsprechende Unterlagen/Nachweise gesichert. Der weiteren Planung ist daher mindestens eine aktuelle positive Stellungnahme des ZWAV zum geplanten Anschluss des Areals (Container und Gaststätte) beizufügen.

Die breitflächige Ableitung des Oberflächenwassers ist plausibel und bedarf keines Wasserrechtes.

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

Immissionsschutz

Die Belange des Schallimmissionsschutzes müssen frühzeitig berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot gemäß § 50 BImSchG hingewiesen. Die textliche Begründung enthält dazu keine Ausführungen.

Die Begegnungs- und Veranstaltungsstätte einschließlich aller Betriebseinheiten und Nebenanlagen stellt eine Anlage im Sinne von § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG dar und unterliegt den Anforderungen für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 22 BImSchG.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich als Freizeitanlage dahingehend zu prüfen, ob vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Es bestehen grundsätzlich keine Versagungsgründe, jedoch immissionsschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschemissionen des Anlagenbetriebes insbesondere bei Musikveranstaltungen und den anlagenbezogenen Fahrverkehr im Nachtzeitraum.

Die Darstellungen des in Aufstellung befindlichen FNP weisen östlich vom Planstandort gelegene Wohnbauflächen aus.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu besorgen, wenn an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage die Einhaltung der für die Art des Baugebietes zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) nach LAI- Freizeitlärm- RL vom 06.03.2015 gewährleistet wird.

Zum Bauvorhaben liegen keine verwertbaren Emissionsdaten vor. Angaben zur Kapazität der Übernachtungsmöglichkeiten (maximale Gäste-, Besucherzahl), der Größe und des Umfangs der gastronomischen Versorgung sowie zur konkreten Anordnung der 3 Wohnmobilstellplätze fehlen. Zudem sind Umfang und Häufigkeit der Veranstaltungen nicht konkret beschrieben.

Nachteilige Geräuschemissionen sind durch die Freizeitanlage aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung voraussichtlich im Nachtzeitraum zu besorgen. Für die weitere Planung sollte die schalltechnische Prüfung mittels Schallimmissionsprognose (SIP) erfolgen.

Die Zufahrt zum Anlagengelände ist ab Straßenmitte zum Wohngebäude Breitenfelder Str. 4 nur ca. 12,50 m entfernt. Nächtliche Vorbeifahrten können hier erfahrungsgemäß prognostisch Überschreitungen des Spitzenpegels im Nachtzeitraum und somit Störungen der Nachtruhe durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr verursachen.

Ein Betriebskonzept, insbesondere zur Durchführung von Veranstaltungen, ist darzulegen und in der Planung zu ergänzen.

Die Bedenken sind ausräumbar, wenn Nutzungskonflikte durch geeignete Festsetzungen im vBBP zum Lärmschutz vermieden werden, die allerdings zeitliche Nutzungseinschränkungen im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr / - 07.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) zur Folge haben.

Für Fragen steht Frau Weiße Tel. 03741 300-2195, E-Mail: weisse.antje@vogtlandkreis.de zur Verfügung.

Kreisstraßenbau

Das Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung hat hinsichtlich des Vorhabens folgende Anmerkungen:

Bei dem geplanten Vorhaben ist die Kreisstraße K 7849, Netzknoten 5639 028 - 5640 005 bei Station 2380 betroffen.

Für diesen Bereich - rechts und links neben der K 7846 auf freier Strecke - besteht nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) für bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot.

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

Im betreffenden umliegenden Bereich befindet sich bereits eine Bebauung.



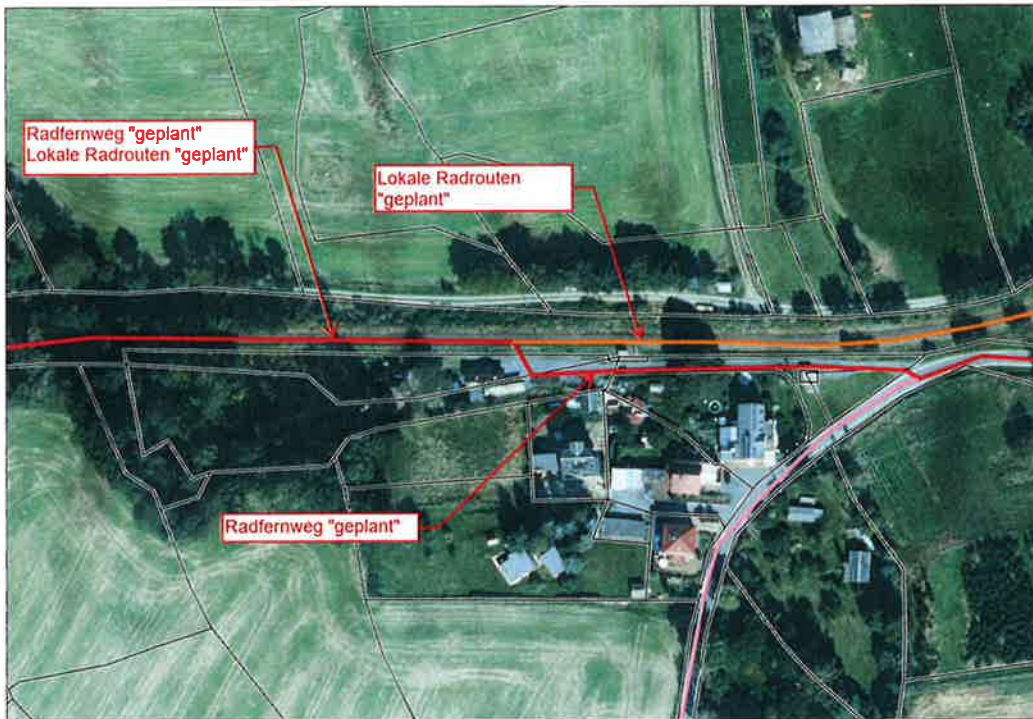
Die Straßenbaubehörde erklärt demnach ihr Einvernehmen für die Festsetzung im Bebauungsplan für die geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone (Ausnahme der Anbauverbotszone).

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

Die vom geplanten Bebauungsplan erfasste Zufahrt besteht bereits und kann unverändert ohne Sondernutzungserlaubnis fortbestehen.

Für die weitere Bearbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Musikwinkelplatz am Bahnhof Gunzen“ ist die Radverkehrskonzeption Vogtlandkreis 2017 zu berücksichtigen. In der Radverkehrskonzeption Vogtlandkreis 2017 sind im Bereich des Geltungsbereiches geplante Radrouten (mit entsprechenden Maßnahmen) verankert (siehe Ausschnitt 1).

Ausschnitt 1



Das aktuell bestehende Radverkehrsnetz (mit Radrouten etc.), welches dem Landratsamt Vogtlandkreis gemeldet wurde (ggf. abweichend von der Radverkehrskonzeption Vogtlandkreis 2017), ist im Geoportal des Vogtlandkreises einsehbar und bei der Planung Ihres Vorhabens zu berücksichtigen, sodass u. a. keine Beeinträchtigungen für den Radverkehr entstehen.

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

Verkehrslenkung und -sicherung

Gegen das Planvorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Einwände.

Nachstehend genannte Hinweise sind bei der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen:

Aus einer Pressemitteilung vom September 2025 war zu entnehmen, dass möglicherweise eine Streckenstilllegung der Eisenbahnstrecke zwischen Adorf und Zwotental droht. Nach Kenntnisstand der Verkehrsbehörde wird die Strecke bislang an ausgewählten Fahrtagen mit einem Dampflok- und Musikwinklexpress befahren, der direkt am Bahnhof/Haltepunkt Gunzen hält.

Die Besucher, die den Platz zu verschiedenen Veranstaltungen des Fördervereins Obervogtländische Eisenbahn e.V. nutzen, sitzen bereits im Zug und benötigen daher auch keine Parkplätze. Sollte die Streckenstilllegung tatsächlich erfolgen, werden die Besucher mit einem anderen Verkehrsmittel anreisen. Für die Besucher, die dann anstatt mit dem Zug mit einem Fahrzeug kommen, sollte vielleicht auch eine Parkmöglichkeit vorhanden sein.

Die Ortsdurchfahrt Gunzen unmittelbar an der Kreisstraße bietet kaum Parkmöglichkeiten. Weder aus dem Plan noch aus der Begründung geht eindeutig hervor, ob Besucher, die in den Eisenbahnwagons übernachten wollen, mit dem Auto auf dem Platz fahren können bzw. ob die 3 Wohnmobilstandorte perspektivisch öffentlich zugänglich sind.

Wenn ja sollte ggf. über eine Hinweisbeschilderung an den Parkplätzen für Wohnmobile nachgedacht werden oder vielleicht grundsätzlich über eine Wegweisung an der Kreisstraße.

Auf dem Platz sollen 4 Eisenbahnwagons aufgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Anlieferung und Abstellung per Tieflader erfolgt. Die Breite und die Länge sind im Entwurfsplan ersichtlich, die Höhe nicht. Zu bedenken ist, dass die in unmittelbarer Nähe befindliche Eisenbahnbrücke eine lichte Höhe von 2,90 m hat. Daraus folgt zwangsläufig, dass eine Anfahrt nur aus Richtung Markneukirchen - Breitenfeld - Gunzen erfolgen kann.

Für Fragen steht Frau Ast, Tel. 03741 300-2810, E-Mail: ast.constanze@vogtlandkreis.de unter Angabe Reg. Nr. 2025U00077 zur Verfügung.

Kataster

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

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

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

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

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

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

Kampfmittelbelastung

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

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

Auf der Karte ist in unmittelbarer Nähe des angefragten Raumes folgende belastete Fläche registriert:



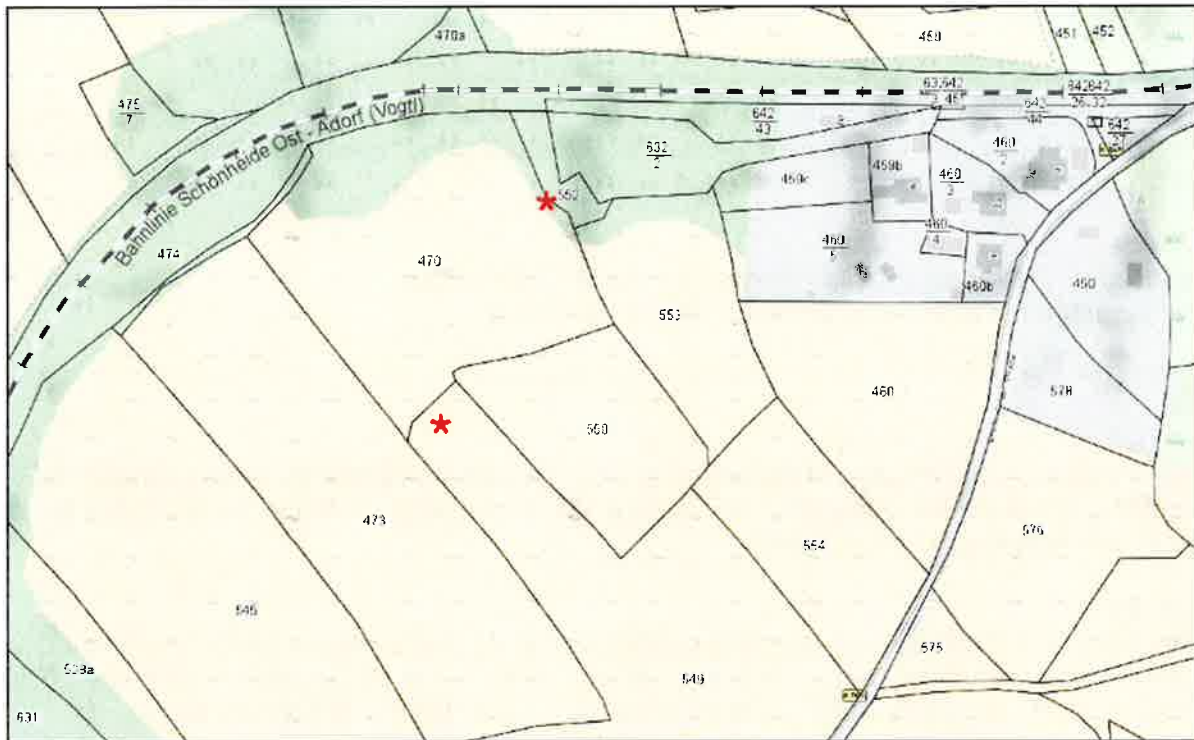
Laufgraben/Stellung/MI

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 vorsätz-

lich 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.

Es wird Ihnen empfohlen, auf eigene Kosten, vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenforschung (insbesondere z.B. bei Bohrpfahlgründungen/Berliner Verbau) von einer Fachfirma durchführen zu lassen.



Brand- und Katastrophenschutz

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ergeben sich für den Bereich Brand- und Katastrophenschutz folgende Hinweise beziehungsweise Forderungen, welche in den nachfolgenden Planungs-, Verfahrens- und Genehmigungsschritten Beachtung finden sollten:

1. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist in der Begründung unter Punkt 7.1 beschrieben. Die für die Gebäudestandorte im Plangebiet erforderlichen Zugänge und Zufahrten sind unter Beachtung des § 5 SächsBO und der DIN 14090/„Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu errichten zu sichern und als „Feuerwehzufahrt“ zu kennzeichnen wenn diese länger als 50 m von öffentlichen Straßen entfernt sind. Bei Einfriedung des Geländes ist eine Feuerwehrschießung für die Toranlage vorzusehen.
2. Durch die Festsetzung auf maximal 1 Vollgeschoss und die Begrenzung der Firsthöhe auf 5m ist die Personenrettung über Geräte der Feuerwehr im Plangebiet grundsätzlich möglich. Voraussetzung hierfür ist die ungehinderte Erreichbarkeit der ggfs. notwendigen Anleiterstellen an den Wohngebäuden bzw. Eisenbahnwaggonen.
3. Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und Gebäudenutzung liegt der Löschwasserbedarf als Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405, bei mindestens 48 m³/h und ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden.

Im Punkt 7.4 der Begründung wird die Errichtung einer Zisterne mit einem Volumen von 100 m³ beschrieben. Die genaue Lage ist mit der Brandschutzbehörde/ Feuerwehr abzustimmen.

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

Landwirtschaft

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken. Allerdings muss in weiteren Verfahren bei der Auswahl von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die Agrarstrukturverträglichkeit geachtet werden. Diese sind vorzugsweise außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen anzulegen.

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

Hygiene

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

Immissionen:

Das Plangebiet liegt direkt an eine Bahntrasse angrenzend. In den vorliegenden Unterlagen ist nicht aufgeführt, ob diese Bahntrasse noch in Betrieb ist und wenn ja wie oft Zugverkehr zu erwarten ist. Diese Informationen sind notwendig, um eine Aussage darüber treffen zu können, ob sich ggf. Übernachtungsgäste durch den Lärm belästigt fühlen könnten und ein Schallschutz angebracht werden sollte. Weiterhin ist aufgeführt, dass ein WC-Container aufgestellt wird. Es ist allerdings unklar für wie viele Personen dieser ausgelegt wird und in welchen Abständen eine Reinigung durchgeführt wird. Es ist möglich, dass dadurch Geruchsbelästigungen für Anwohner entstehen.

Nutzung für Übernachtungen:

Der Musikwinkelplatz soll 2 Übernachtungsmöglichkeiten (Eisenbahnwaggons) sowie Stellplätze für 3 Wohnmobile bieten. In den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es Wasch-/Duschplätze, Spülmöglichkeiten, Sammelplätze für Abfallbehälter und Möglichkeiten der Abwasserbeseitigung (Fäkalien aus der Chemietoilette) geben soll. Wir empfehlen eine genauere Beschreibung und Planung des Campingbereiches.

Trinkwasser:

In den Planungsunterlagen ist aufgeführt, dass das Trinkwasser über ein Leitungsnetz des ZWAV erschlossen ist. Allerdings ist unklar, ob den Campern und Übernachtungsgästen ein Zugang zur Trinkwasserversorgung ermöglicht wird. Dies ist in der folgenden Planung mit einzubeziehen.

Bodenschutz:

Wir begrüßen die Bodenschutzmaßnahmen, die wasserdurchlässige Parkplätze, Wege, Terrassen sowie den Erhalt von Grünflächen beinhalten.

Radon:

Das geplante Bauvorhaben liegt in einem Radonvorsorgegebiet, weshalb Maßnahmen zum Schutz vor Radon ergriffen werden sollten.

Diese Maßnahmen sowie deren Umsetzung ist bislang nicht in den vorliegenden Unterlagen aufgeführt und sollte erörtert werden.

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

IV. Hinweise

Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten. Diese Stellungnahme gilt nicht als Genehmigung im Sinne des Rechtsverfahrens und ersetzt keine Abstimmung und Fachgenehmigung, die bei der weiteren Planung und Realisierung der Maßnahme zu erbringen ist.

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

Hinweis zur Bereitstellung von Unterlagen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darum gebeten, die vorgesehenen Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber ausschließlich in elektronischer Form über geeignete digitale Übertragungswege zur Verfügung zu stellen. Zwar gelten auch digitale Datenträger wie CD-ROMs oder USB-Sticks rechtlich als elektronische Übermittlungsform, allerdings entsprechen diese nicht mehr den aktuellen verwaltungspraktischen und sicherheitstechnischen Standards. Viele Fachbehörden verfügen aus Gründen der IT-Sicherheit über keine Möglichkeit, externe Datenträger zu nutzen, was zu Verzögerungen und erhöhtem Verwaltungsaufwand führt.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Intention des Gesetzgebers, mit der Regelung in § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine medienbruchfreie und effektive elektronische Kommunikation zwischen planenden Gemeinden und den Beteiligten sicherzustellen verwiesen. Diese Zielsetzung entspricht auch den Vorgaben des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie den Grundsätzen der digitalen Verwaltungsmodernisierung.

Es wird daher darum gebeten, von der Übersendung der Unterlagen auf CD oder USB-Stick abzu-
sehen und stattdessen bevorzugt folgende Übertragungswege zu nutzen:

- Per E-Mail (mit Anhängen oder Download-Link)
- Per Beteiligungs- oder Verwaltungsplattform (z. B. Beteiligungsportal Sachsen)

Stellen Sie sicher, dass alle relevanten Unterlagen in gängigen elektronischen Formaten (z. B. PDF, JPG, DXF) vorliegen und frei zugänglich sind.

Im Auftrag

Verteiler

info@bauplanung-becker.de


Marion Päßler
Amtsleiterin

Anlage

Karte mit Punkten des Liegenschaftskatasters

