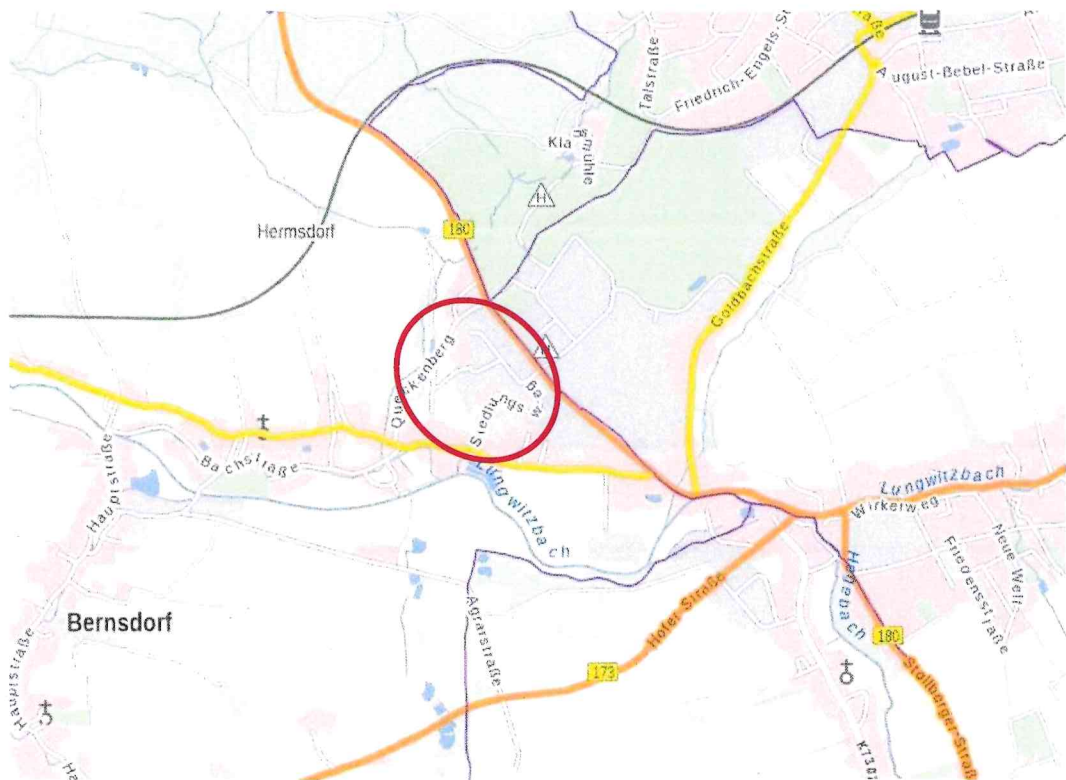


## Bebauungsplan „Am Sachsenring“ 1. Änderung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Sachsenring“, 1. Änderung“ in Bernsdorf, OT Hermsdorf**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist der in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung 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**

Im November 1996 wurde der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Sachsenring“ rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebietes ist weitestgehend abgeschlossen, die Erschließungsstraße „Am Sachsenring“ wurde in Teilen öffentlich gewidmet. Seit vielen Jahren sind das Autohaus Schmidt, die „Autohaus Lueg GmbH Bernsdorf und die Grünland GmbH angesiedelt.

Die Gemeinde Bernsdorf möchte diesen rechtskräftigen Bebauungsplan aus aktuellen Gründen ändern. Folgende Änderungen sind geplant:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung im westlichen Bereich des B-Planes auf den Flurstücken 97/6, 150/82, 150/84 und 150/85 Gemarkung Hermsdorf sowie Ergänzung von textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.
- Aktualisierung der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) im Änderungsbereich
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Es werden die planerischen Voraussetzungen nach Baugesetzbuch BauGB geschaffen, indem geordnete städtebauliche Verhältnisse hergestellt und Missstände (Wohnen im Gewerbegebiet) beseitigt werden. Auch wird die Möglichkeit eröffnet in einem kleinen Bereich weitere Nutzungsarten wie Wohngebäude oder weitere Geschäfts- und Bürogebäude anzusiedeln.

### **2. Verfahrensablauf**

Das Bauleitplanverfahren wurde im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 29.01.2024 (Beschluss Nr.: 187/39/01/2024) beschlossen. Im Zeitraum vom 04.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024 fand auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.09.2024 (Beschluss Nr.: 011/02/09/2024), der im Amtsblatt der Gemeinde vom 30.10.2024 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 keine Bürger und Bürgerinnen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.10.2024 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 der Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sachsenring“ in Bernsdorf, OT Hermsdorf wurde vom Gemeinderat am 22.04.2025 (Beschluss Nr.: 045/10/04/2025) 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 10.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Bernsdorf ([www.bernsdorf-erzgebirge.de](http://www.bernsdorf-erzgebirge.de)) sowie auf dem zentralen Internetportal

des Landes Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://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 10.06.2025 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.08.2025 (Beschluss Nr.: 061/13/08/2025) abschließend abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde am 26.08.2025 mitgeteilt. Der Gemeinderat hat anschließend den Bebauungsplan am 25.08.2025 (Beschluss Nr.: 062/13/08/2025) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.08.2025 gebilligt.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom ~~12.12.2025~~ <sup>12.12.2025</sup> AZ: ~~1460-6214/02834/25~~ <sup>1460-6214/02834/25</sup> erteilt. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 ~~18.02.2026~~ <sup>18.02.2026</sup> ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ist auf der Homepage der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.

### **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 systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung „Am Sachsenring“ sind aufgrund der geänderten Nutzungsart (Mischgebiet) und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die Schutzgüter keine erhöhten Umweltbelastungen verbunden.

Es wurden bau- anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt immer die Neuversiegelung dar. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung - das rechtskräftige Gewerbegebiet (GRZ 0,8) soll als Mischgebiet (GRZ 0,4) festgesetzt werden - reduziert sich die maximale Versiegelung und somit auch die potenziellen Beeinträchtigungen. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen wird sich das Mischgebiet ebenso in die landschaftliche Umgebung einfügen.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgte nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertsteigerung von 7,3 WE dar. Ein biotopbezogener Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Änderung der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes führt zu keiner Veränderung von Gestalt und Nutzung der vorliegenden Grundfläche, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und stellt somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG dar.

### **Wasserhaushaltsbilanz und Überprüfung Versickerungsmulde**

Im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Am Sachsenring“ wurde Stoll Bauplanung von der Grünland GmbH (Flurstückseigentümer) mit der Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz gemäß DWA-M 102-4 beauftragt. In den Bebauungsplan sollte zudem eine bereits bestehende Versickerungsmulde als festes Element der Entwässerung mit aufgenommen werden. Dazu erfolgen der Nachweis der ausreichenden Bemessung sowie die Dokumentation des Sickertestes zur Überprüfung der Versickerungseignung.

#### **Nachweis Wasserhaushaltsbilanz**

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Wasserhaushalt sind unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 102-4 zu führen. Unter der Zielvorgabe des Erhalts des lokalen Wasserhaushaltes (Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2) stellt das Merkblatt DWA-M 102-4 ein Instrument zur Bilanzierung der Wasserhaushaltskomponenten (Direktabfluss, Verdunstung, Grundwasserneubildung) im unbebauten Zustand (Referenzzustand) und Planzustand dar.

Auf Grundlage dieser Bilanzierung wurden Maßnahmen erarbeitet, um die Bilanzgrößen im bebauten Zustand dem unbebauten Referenzzustand möglichst anzunähern. Die Entwässerungskonzeption (STOLL Bauplanung, 08/2024) stellt die Basis für die Festsetzung dafür erforderlicher Flächen im Bebauungsplan nach § 9 BauGB dar. Im Ergebnis der Bilanz sind in den Bebauungsplan die Begrünung von Dachflächen (z.B. von Nebengebäuden) aufzunehmen. Ungebundene Befestigungen sowie die freie Entwässerung von Plätzen / Wegen sind zu bevorzugen.

#### **Wirksamkeit Versickerungsmulde**

Im Rahmen der geplanten B-Plan-Änderung wurde die vorhandene Versickerungsmulde auf ihre ausreichende theoretische Wirksamkeit überprüft. Bezüglich des Versickerungsbeckens lässt sich die Aussage treffen, dass unter den gegebenen Bedingungen eine Versickerung zulässig ist und das Becken ausreichende Maße aufweist.

#### **Fazit**

Die Flächenaufteilung des B-Plan-Entwurfs und das Mischgebiet mit der GRZ 0,4 ermöglichen zusammen mit der vorliegenden Nutzung zu Bewässerung und der Versickerungsmulde einen ausgeglichenen Wasserhaushalt, der im Toleranzbereich um den potentiell natürlichen (unbebauten) Zustand liegt. Bei der zukünftigen Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass ein Ausgleich zwischen Abfluss und Verdunstung stattfindet.

## **Kompensationsmaßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Sachsenring 1996**

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung vom 04.12.2024 sind im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ordnungsgemäße Vorschläge zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen, die den planungsrechtlichen Festsetzungen des 1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans Rechnung tragen. Zur vollständigen Erbringung der planungsrechtlichen Festsetzungen des am 28.11.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplanes wurden seitens der Gemeinde Bernsdorf folgende grünordnerische Maßnahmen auf einer öffentlichen Grünfläche (Flurstück 150/86 Gemarkung Hermsdorf) als Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen und umgesetzt:

- Pflanzung von 3 Stück Stieleiche, 3 Stück Buche, 1 Stück Linde entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 155/96
- Pflanzung von 13 Stück Obstbäume im südwestlichen Bereich des Flurstücks 150/86
- Pflanzung von 2 Stück Linde im östlichen Bereich des Flurstücks 155/966
- Pflanzung von 95 Stück Sträuchern als Ergänzung zur bestehenden einreihigen Hecke entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 150/86; Entwicklung einer mehrreihigen Hecke
- Anlage von 2 Stück Lesesteinhaufen à 10 m<sup>2</sup> nordöstlich der geplanten Streuobstwiese auf dem Flurstück 150/86
- Anlage einer Schmetterlingsblühwiese im Bereich der geplanten Streuobstwiese auf dem Flurstück 150/86

Die Pflanzung wurde im April 2025 fachgerecht (Baumanbindung mittels Pfahls oder Dreibock, Verbißschutz z. B. mittels Gitterhülle) durchgeführt und der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme angezeigt. Nach der Pflanzung ist eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

### **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 Amtsblatt der Gemeinde Bernsdorf vom 30.10.2024 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 04.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Sachsenring“ in Bernsdorf 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:

#### Landratsamt Erzgebirgskreis (04.12.2024)

##### Untere Wasserbehörde

- Lage im vorgeschlagenen Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Tiefbrunnen 103 Hermsdorf.
- Schmutzwasser: Einer Versickerung wird in der TWSZ nicht zugestimmt; Anbindung des Schmutzwassers an den öffentlichen Schmutzwasserkanal und Herausleiten aus dem TWSG.
- Niederschlagswasser: keine Bedenken aus grundwasserrechtlicher Sicht und aus Sicht des Trinkwasserschutzes; eine Beckenvergrößerung (Versickerungsbecken) wird als grundsätzlich möglich eingeschätzt; eine Versickerung am Standort ist möglich.
- Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für das bestehende Versickerungsbecken.

##### Immissionsschutz

- Mit der geplanten Umwidmung einer ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzten Teilfläche in ein Mischgebiet wird dem Planungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG entsprochen; Positive Bewertung, dass sich der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch des bestehenden Wohngebäudes auf dem Flurstück 97/6 Gemarkung Hermsdorf erhöht.
- Prüfung inwiefern sich der neue immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch entsprechend MI auf den bestehenden Betrieb bzw. die Genehmigungen der vorhandenen Betriebe/ Anlagen auswirkt. Prüfung, ob die Betriebe, welche sich dann im MI befinden, überhaupt für ein Mischgebiet geeignet sind.

##### Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und zu keiner wachsenden Inanspruchnahme des Freiraums.
- Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 26. November 2024 keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

##### Naturschutz

- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im am 28.11.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Sachsenring“, aufgestellt wurden, wurden nicht vollumfänglich umgesetzt.
- Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 BNatSchG werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.
- Prüfung einer rechtlichen Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen.

#### Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (04.12.2024)

- Berücksichtigung der geologischen Hinweise sowie der Hinweise zu Grundwassernutzungen im unterirdischen Einzugsgebiet des Tiefbrunnens TB 103/1985 Bernsdorf.

#### WAD GmbH (04.11.2024)

- Prüfung der Zuführung des Oberflächenwassers in ein öffentliches Gewässer.

#### Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND (03.12.2024)

- Hinweis auf die nicht umgesetzten grünordnerischen Festsetzungen bzw. der Eingriffs-Ausgleichs-Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 10.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Bernsdorf 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 10.06.2025). 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):

#### Planungsverband Region Chemnitz (09.07.2025)

- Hinweis auf die nicht umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes; positive Bewertung zu den inzwischen durchgeführten Gehölzpflanzungen.

#### Landratsamt Erzgebirgskreis (28.11.2023)

##### Untere Wasserbehörde

- Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis für das vorhandene Sickerbecken wurde beantragt; die wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt.

##### Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

- Übermittlung geeigneter Unterlagen, aus denen die (möglichen) Änderungen klar hervorgehen (z. B. Änderungsmodus oder Auflistung).

##### Naturschutz

- Bestätigung des erarbeiteten Maßnahmenkonzeptes zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG.
- Die Änderung der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG dar.

##### Landesamt für Archäologie Sachsen

- Aufnahme der Hinweise zur Genehmigungspflicht in die Planzeichnung.

## 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.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Hinweise des Umweltamtes keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sachsenring“ der Gemeinde Bernsdorf wurde am 25.08.2025 vom Gemeinderat beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2025 gebilligt. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 12.12.2025 AZ: 1460-621.41.02834/53 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 18.02.2026 im Amtsblatt Bernsdorf bekannt gemacht.

Bernsdorf, den 19.02.2026

  
Rips-Plath  
Bürgermeisterin