



## Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

### Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstückes 30/22, Ursprung“ Gemeinde Lugau – Erzgebirge

---

#### TEIL I: Begründung zum Entwurf

Stand: September 2023



**Planbearbeiter:**

Dipl.-Ing. K. Götze  
Steinstraße 2  
09337 Bernsdorf  
Tel./Fax: 037204 – 58 49 25 / 58 49 26  
Mail: ingenieure-goetzefreenet.de

**im Auftrag des Planträgers**

Stadtverwaltung Lugau  
Obere Hauptstraße 26  
09385 Lugau  
Tel./Fax: 037295 – 52-0 / 52-43  
Mail: info@stv-lugau.de

## Inhalt

### TEIL I BEGRÜNDUNG

1	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG .....	6
1.1	Räumliche Situation .....	6
1.1.1	Räumliche Lage.....	6
1.1.2	Planungsumgriff.....	6
1.1.3	Plangrundlage .....	6
1.2	Verfahren.....	7
1.2.1	Aufstellungsbeschluss .....	7
1.2.2	Begründung Verfahrenswahl .....	7
1.3	Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	7
2.	NACHWEIS WOHNRAUMBEDARF .....	9
2.1	Demografische Entwicklung und Prognose.....	9
2.2	Bauleitplanung, Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung.....	11
2.3	Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs.....	13
3	PLANGEBIET .....	14
3.1	Lage, Größe und Topographie.....	14
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	15
3.3	Derzeitige Nutzungsstruktur im Plangebiet .....	15
3.4	Nutzungsstruktur in der Umgebung .....	16
3.5	Vorhandene Verkehrserschließung.....	16
3.6	Technische Infrastruktur .....	17
3.7	Natur, Landschaft und Geologie .....	17
3.8	Schutzgebiete.....	19
3.9	Immissionen .....	19
3.10	Altlasten, Kampfmittel, Altbergbaugebiete, Radon .....	19
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN, GUTACHTEN.....	20
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge .....	20
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Lugau .....	25
4.3	Benachbarte Bebauungspläne, Sonstige Satzungen und Bestimmungen.....	26
5.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	26
6.	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	27
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	27
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	27
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	27

6.1.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	28
6.1.4	Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	28
6.1.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)...	28
6.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	28
6.2.1	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	28
6.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	28
6.2.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	30
6.2.4	Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	30
6.3	Festsetzungen zum Artenschutz.....	31
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	32
6.5	Hinweise.....	32
7.	FLÄCHENBILANZ .....	35
8.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	35
8.1	Verkehrerschließung.....	35
8.2	Technische Infrastruktur.....	36
9.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; KOSTEN .....	40
9.1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	40
9.1.1	Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften .....	40
9.1.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	41
9.1.3	Immissionsschutz .....	42
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	42
9.3	Auswirkungen auf den Bestand .....	42
9.4	Kosten .....	42

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)
Abbildung 2:	Bestand Teilflurstück 30/22 der Gemarkung Ursprung (Foto vom 12.04.2022)
Abbildung 3:	Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Karte 1: Raumstruktur
Abbildung 4:	Auszug Regionalplan Region Chemnitz – Karte 1: Raumstrukturen
Abbildung 5:	Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Karte 2: Raumnutzung
Abbildung 6:	Auszug Regionalplan Region Chemnitz – Karte 1.1: Raumnutzung
Abbildung 7:	Auszug Regionalplan Region Chemnitz – Karte 9Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen
Abbildung 8:	Auszug Regionalplan Region Chemnitz – Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	absolute Bevölkerungsentwicklung, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung
Tabelle 2:	8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Stadt Lugau / Erzgeb.
Tabelle 3:	Neubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Lugau / Erzgeb.

## **QUELLENVERZEICHNIS / RECHTSGRUNDLAGEN**

### Quellenverzeichnis

/1/ Sächsisches Staatsministerium des Innern: Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs.1 des Gesetzes zur Raumordnung (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und das Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S.174) vom 14. August 2013.

/2/ Regionaler Planungsverband Chemnitz: Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008. Der Regionalplan Region Chemnitz wurde am 20.06.2023 als Satzung beschlossen.

/3/ Stadt Lugau: Flächennutzungsplan-Entwurf

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) m.W.v. 16.09.2017,

SächsUVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) in der Fassung nach Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist,

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I 3465) geändert worden ist, Stand: zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 vom 27.09.2017 I 3465,

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung nach Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, das zuletzt durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018 geändert worden ist,

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai.2016 (SächsGVBl. S.186), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S.705) geändert worden ist

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S.229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.Dezember 2016 (SächsGVBl. S.630) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6.Juni 2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Mai 1999 (SächsGVBl. S.261), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26.April 2018 (SächsGVBl. S.198) geändert worden ist.

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.Juli 2013 (SächsGVBl. S.503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.Juli 2016 (SächsGVBl. S.287) geändert worden ist.

Gesetz über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29.Januar 2008 (SächsGVBl. S.138, 148), das zuletzt durch das Gesetz vom 19.Juni 2013 (SächsGVBl. S.482) geändert worden ist.

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10.April 1992 (SächsGVBl. S.137), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.April 2015 (SächsGVBl. S.349) geändert worden ist.

Sächs. Kreislaufwirtschaft- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

## **1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG**

### **1.1 Räumliche Situation**

#### **1.1.1 Räumliche Lage**

Die Stadt Lugau liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Erzgebirgskreis, der zur Landesdirektion Sachsen des Freistaates Sachsen gehört. Lugau mit seinen Ortsteilen Ursprung, Kirchberg, Erlbach, Neukirchberg, Oberlugau und Niederlugau besteht in ihrer heutigen Größe seit dem 01. Januar 2013.

Lugau liegt etwa 12 Kilometer südwestlich von Chemnitz und etwa 20 Kilometer nordöstlich von Zwickau. Etwa 6 km südlich von Lugau befindet sich die große Kreisstadt Stollberg/Erzgeb.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil Ursprung nördlich der Stadt Lugau und am südlichen Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe des Zentrums der Gemeinde Ursprung. Die Entfernung zur Stadt Lugau beträgt ca. 8km.

Ursprung ist über die B 173 und B 180 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Anschluss an die BAB A 4 bestehen an der Anschlussstelle Hohenstein-Ernstthal oder Wüstenbrand und an die BAB 72 an der Anschlussstelle Chemnitz-Süd oder Stollberg – Nord. Anschluss an das bestehende Eisenbahnnetz besteht nicht.

Benachbarte Gemeinden der Stadt Lugau sind

- Stadt Chemnitz OT Mittelbach im Nordosten,
- Stadt Oelsnitz/Erzgeb im Südwesten,
- Stadt Oberlungwitz im Nordwesten,
- Jahnsdorf im Osten,
- Niederdorf im Südosten,
- Niederwürschnitz im Süden
- Gersdorf im Westen.

#### **1.1.2 Planungsumgriff**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 3.142 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstückes 30/22 der Gemarkung Ursprung. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Vorentwurf geringfügig geändert. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze orientiert sich jetzt an der Grenze des öffentlich gewidmeten Wiesenweges.

#### **1.1.3 Plangrundlage**

Die Plangrundlage bildet ein amtlich vermessener Lage- und Höhenplan mit Baumbestandsvermessung im Maßstab 1:500 (2022, Vermessungsbüro Just, Chemnitz.). Das amtliche Lage- und Höhenbezugssystem ist ETRS 89 / DHHN2016.

## **1.2 Verfahren**

### **1.2.1 Aufstellungsbeschluss**

Am 13.06.2022 wurde im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstückes 30/22, Ursprung“ gefasst.

### **1.2.2 Begründung Verfahrenswahl**

Ursprünglich sollte das Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Danach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000m<sup>2</sup> (§ 19 Absatz 2 BauNVO), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 zu § 13 BauGB wurde im Rahmen der weiterführenden Bearbeitung festgelegt, den Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren nach § 30 BauGB durchzuführen. Es ist somit auch ein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich, welcher mit Erstellung des Entwurfs erarbeitet wurde. Der Bebauungsplan mit Stand Januar 2023 stellt nunmehr den Vorentwurf dar und ist als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu werten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 13.03. bis 14.04.2023 durchgeführt. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Somit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 oder 35 BauGB. Für zukünftige Bauvorhaben ist eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO nicht möglich.

## **1.3 Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Stadt Lugau plant die Entwicklung von Siedlungswohnungsbau in Form von vorrangig Einfamilienhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise auf einer Fläche von rd. 3000 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Flurstückes 30/22 der Gemarkung Ursprung an der südlichen Gemeindegebietsgrenze von Ursprung. Es können somit drei bis vier Baugrundstücke bereitgestellt werden.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde betrifft vorwiegend den Sektor Einzel- und Doppelhausbau. Insbesondere für junge Familien besteht die städtebauliche Zielsetzung zur Schaffung von individuellen, modernen und familienorientierten Wohnhäusern.

Im Speziellen liegt für diesen Standort eine Anfrage von Eigentümern aus der Ortslage nach Wohnbauland vor. Die Restfläche wird mit Eigenheimen von einer Baufirma entwickelt. Es handelt sich somit um eine Eigenbedarfsnutzung.

Der Trend des Neubaubedarfs ist trotz der sinkenden Bevölkerungszahl im Stadtgebiet Lugau allgegenwärtig. In den letzten Jahren gibt es vermehrt Anfragen von Bauwilligen (im Durchschnitt 8 pro Jahr), darunter vermehrt junge Familien, nach Baugrundstücken in der Gemeinde.

Für diesen Bedarf an Wohneigentum besteht jedoch nur in bescheidenem Umfang Entwicklungspotenzial in der Gemeinde. Baulücken im Innenbereich stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Diese befinden sich vorwiegend in Privateigentum, so dass die Gemeinde keinen Zugriff auf diese Grundstücke hat. Durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB geschaffene Baugrundstücke sind ebenfalls bebaut. Auch in bestehenden Bebauungsgebieten stehen Baugrundstücke gar nicht bzw. nur begrenzt zur Verfügung.

Die Stadt Lugau befindet sich im Verdichtungsraum zwischen den Oberzentren Zwickau und Chemnitz. Gemäß „Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6“ ist die Siedlungsentwicklung in Orten ohne zentralörtliche Funktion nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Eine positive Eigenentwicklung ergibt sich außerdem aufgrund der Nähe zu den beiden Oberzentren sowie aufgrund der guten Verkehrsanbindung.

Die Stadt Lugau verfolgt das Ziel, eine Zersiedelung in die Landschaft zu vermeiden und favorisiert deshalb den Standort am Ortsrand, an dem eine gesicherte Erschließung entlang von Wiesenweg gegeben ist. Eine fingerförmige Entwicklung in die freie Landschaft findet somit nicht statt. Es wird durch die Bebauung sinnvoll ergänzt und städtebaulich abgeschlossen. Eine weitere Bebauung an dieser Stelle wird durch die Gemeinde nicht weiter angestrebt.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Folglich ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO in Form der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Darin sollen grünordnerische und bauplanungsrechtliche Maßnahmen und Erfordernisse benannt und begründet werden, die die angemessene Entwicklung am Standort nachhaltig sichern. Der Bebauungsplan beeinträchtigt in seiner Form als aufgelockertes Wohngebiet die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet nicht und es entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Der Standortbereich befindet sich in einem Gebiet, welches gemäß dem überwiegenden Charakter seiner Nutzung auch derzeit schon als aufgelockertes Wohngebiet zu definieren ist und ergänzt die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung und erzielt durch die Neuordnung eine Aufwertung des Stadtbildes.

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen sowie Sicherung und Durchsetzung städtebaulicher Aspekte ist gemäß § 1 BauGB als verbindliche Bauleitplanung ein Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Umsetzung der funktionalen und städtebaulichen Zielsetzungen für den Plangelungsbereich werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans folgende Planungsziele verfolgt:

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- die Schaffung von Baurecht für die angestrebte Nutzung
- die Sicherung der Erschließung
- die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen
- die Gestaltung der baulichen Anlagen.
- Verhinderung nachteiliger Umweltauswirkungen
- Minimierung der Versiegelung

Die Kommune beabsichtigt für diese Bebauungsplanfläche keinen Flächenerwerb.

## 2. NACHWEIS WOHNRAUMBEDARF

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Die folgende Bedarfsermittlung stellt den örtlichen Bedarf den verfügbaren Flächen aus vorhandenen, rechtskräftigen Planungen gegenüber.

In der Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich abhängig von der generellen Entwicklung des Landes stets die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Gemeinde wieder. Die demografische Entwicklung wird dabei im Wesentlichen durch die Faktoren der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) sowie der Wanderungen (Zuzug/Wegzug) bestimmt.

### 2.1 Demografische Entwicklung und Prognose

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Grundlagen für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung (2005 – 2021) der Stadt Lugau basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ([www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)).

Die bisherige demographische Entwicklung in Verbindung mit der zukünftigen Bevölkerungsprognose stellt eine wichtige Ausgangslage für die Bewertung der aktuellen Situation und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar.

In der Stadt Lugau leben mit Stand 31.12.2021 7.844 Einwohner. Die Einwohnerzahlen haben sich durch die Eingemeindung von Erlbach-Kirchberg und Ursprung zum 01.01.2013 erhöht. Die Gemeinde hat insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich zeigt, dass der Einwohnerrückgang der Stadt Lugau dem allgemeinen Trend im Erzgebirgskreis folgt.

Datum	Einwohner Lugau	Einwohner %	Geburten/ Sterbefälle	Zuzüge/ Fortzüge	Gesamtveränderung
31.12.2009	7.187	100	-48	-39	-87
31.12.2010	7.071	98,4	-57	-60	-117
09.05.2011	6.919	96,3	-49	+47	-2
31.12.2012	8.481	100	-57	-13	-70
31.12.2013	8.366	98,6	-80	-36	-116
31.12.2014	8.254	97,3	-64	-48	-112
31.12.2015	8.231	97,0	-38	+15	-23
31.12.2016	8.147	96,1	-	-	-
31.12.2017	8.072	95,2	-73	-2	-75
31.12.2018	8.013	94,5	-72	+10	-62
31.12.2019	8.005	94,4	-73	+67	-6
31.12.2020	7.907	93,2	-81	-6	-86
31.12.2021	7.824	92,3	-107	+27	-80
31.12.2022	7.844	92,5	-80	+84	+4

Tabelle 1: absolute Bevölkerungsentwicklung: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen einen negativen Saldo auf. Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist in den letzten Jahren durch einen positiven Wanderungssaldo geprägt.

### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsprognose bis 2040 wird für die Landkreise und die Gemeinden die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen herangezogen.

Datum	Einwohner Lugau	Einwohner %	Einwohner Lugau	Einwohner %	Einwohner Lugau	Einwohner %	Var. 1 Var. 2 Var.3 durch- schnittl.
	Variante 1		Variante 2		Variante 3		
2021	7.824	100	7.824	100	7.824	100	
2022	7.800	99,7	7.800	99,7	7.800	99,7	7.800
2023	7.760	99,2	7.750	99,1	7.750	99,1	7.753
2024	7.700	98,4	7.690	98,3	7.690	98,3	7.693
2025	7.640	97,6	7.630	97,5	7.620	97,4	7.630
2026	7.580	96,9	7.560	96,6	7.540	96,4	7.560
2027	7.520	96,1	7.500	95,9	7.480	95,6	7.500
2028	7.470	95,5	7.440	95,1	7.410	94,7	7.440
2029	7.410	94,7	7.380	94,3	7.340	93,8	7.377
2030	7.360	94,1	7.320	93,6	7.270	92,9	7.317
2031	7.300	93,3	7.260	92,8	7.200	92,0	7.253
2032	7.250	92,7	7.200	92,0	7.140	91,3	7.197
2033	7.200	92,0	7.140	91,3	7.070	90,4	7.137
2034	7.140	91,2	7.080	90,5	7.000	89,5	7.073
2035	7.090	90,6	7.020	89,7	6.930	88,6	7.013
2036	7.040	90,0	6.960	88,9	6.870	87,8	6.957
2037	6.990	89,3	6.900	88,2	6.800	86,9	6.897
2038	6.940	88,7	6.840	87,4	6.740	86,1	6.840
2039	6.890	88,1	6.780	86,7	6.680	85,4	6.783
2040	6.840	87,4	6.730	86,0	6.610	84,5	6.727

Tabelle 2: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung, Stadt Lugau / Erzgeb.

Für Lugau wurde bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 93,5 % und bis 2040 auf ca. 86 % vorausberechnet (Durchschnitt Variante 1, Variante 2 und Variante 3). Dies würde für die Gemeinde einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 7.377 (2030) bzw. 6.727 (2040) Einwohner bedeuten.

## 2.2 Bauleitplanung, Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

### Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Leerstand)

Standortalternativen im Innenbereich befinden sich vorwiegend in Privateigentum; die Stadt Lugau hat keinen Zugriff auf diese Grundstücke, die Grundstücke stehen nicht zum Verkauf. Von den Eigentümern ist noch keine Anfrage für eine evtl. Wohnbebauung erfolgt.

Für folgende potenzielle Wohnbauflächen wurde bereits Interesse von Seiten der Stadt bekundet, eine Einigung mit den Eigentümern konnte jedoch nicht hergestellt werden:

Flurstück 58a, 58b, Gemarkung Lugau (4 WE)  
Grundstück privat, steht zum Verkauf nicht zur Verfügung

Flurstück 142/1, Gemarkung Lugau, Untere Hauptstraße (1 WE)  
Grundstück steht zum Verkauf nicht zur Verfügung.

Flurstück 169/4, Gemarkung Lugau, Untere Hauptstraße (4 WE)  
Grundstück steht zum Verkauf nicht zur Verfügung.

Flurstück 545/15, Gemarkung Lugau (8 WE), Vertrauensschachtstraße / Zechenstraße  
Grundstück privat, steht zum Verkauf nicht zur Verfügung.

Flurstück 671/1, Gemarkung Lugau, Chemnitzer Straße (3 WE)  
Grundstück steht zum Verkauf nicht zur Verfügung.

Flurstück 312/1, Gemarkung Kirchberg, Alte Straße (1 WE)  
keine Einigung bei der Erbengemeinschaft.

Flurstück 439/6, Gemarkung Lugau, Flockenstraße  
Grundstück privat, steht zum Verkauf nicht zur Verfügung.  
Keine Erschließung – Bauleitplanung erforderlich.

Flurstück 455/1, Gemarkung Lugau, Gartenstraße  
das angrenzende Flurstück 454/ 5 ist eine Bergbauhalde und somit nicht bebaubar  
Außenbereich im Innenbereich – Bauleitplanung erforderlich  
Grundstück privat, steht zum Verkauf nicht zur Verfügung.

### „Dichtersiedlung“

In der Lessingstraße, Lugau stehen 4 Mehrfamilienhäuser leer, die nach Abriss durch 4 bis 6 Eigenheime ersetzt werden könnten. Die Gebäude sind Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Lugau, die den Bau von Eigenheimen bzw. den Verkauf ablehnt. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch eine Nachverdichtung dieser innerstädtischen Flächen erfolgen.

In der Stadt Lugau befinden sich potenziell **25 WE** für Wohnbebauung im Innenbereich. Diese Innenentwicklungspotenziale fließen in die Bedarfsermittlung ein, stehen der Stadt jedoch nicht zur Verfügung.

Annahme:

1 ha Wohnfläche = 10 Wohneinheiten  
**2,5 ha Wohnfläche** = 25 Wohneinheiten

Innenentwicklungspotenziale gemäß § 34 BauGB (Satzungen, keine Bauleitplanung erforderlich)  
Ergänzungssatzung „Erlbacher Straße, Flurstück 323/15“ (2016)  
Die 4 Grundstücke sind bereits bebaut.

Ergänzungssatzung „Alte Schmiedegasse“, Erlbach-Kirchberg (10/1999): es stehen noch **2 WE** im Bereich der Ergänzungsfläche zur Verfügung

Ergänzungssatzung „Oberlungwitzer Straße“, Gemarkung Ursprung (04/2002): die Fläche ist vollständig ausgelastet.

Ergänzungssatzung „Werkstraße / Südstraße“, Lugau (01/1997): die geplante Wohneinheit ist bereits bebaut, Auslastung 100%

Ergänzungssatzung „Viehgasse“, Erlbach-Kirchberg (05/2015): die geplante Wohneinheit ist bereits bebaut, Auslastung 100%

Ergänzungssatzung „Wiesenweg“, Ursprung (04/2015): das geplante Eigenheim ist bereits gebaut.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Wiesenweg“, Ursprung, Flurstück 13/3 (2021): das geplante Eigenheim ist bereits gebaut

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Steinweg“, Erlbach Kirchberg (2021): es stehen noch **3 bis 4 WE** zur Verfügung

Im Ergebnis stehen der Stadt Lugau **6 WE** für Wohnbebauung zur Verfügung.

Annahme:

1 ha Wohnfläche = 10 Wohneinheiten

**0,6 ha Wohnfläche** = 6 Wohneinheiten

Flächen in Bebauungsplänen, die für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser nicht (mehr) zur Verfügung stehen:

Bebauungsplan „Zechen-Untere Hauptstraße“

kein Nachverdichtungspotenzial im Wohngebiet vorhanden; Auslastung 100%

Bebauungsplan „Wohnungsbau Untere Hauptstraße“

kein Nachverdichtungspotenzial im Wohngebiet vorhanden; Auslastung 100%

Bebauungsplan „Am Steegenwald“

kein Nachverdichtungspotenzial im Wohngebiet vorhanden; Auslastung 100%

Bebauungsplan „Wiesenweg“, Gemarkung Ursprung

kein Nachverdichtungspotenzial im Wohngebiet vorhanden; Auslastung 100%

Bebauungsplan „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“, Gemarkung Lugau

Alle Baugrundstücke sind bereits bebaut; Auslastung 100%

Bebauungsplan „An der Lugauer Straße“ in Erlbach-Kirchberg

kein Nachverdichtungspotenzial im Wohngebiet vorhanden; Auslastung 100%

Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Pfarrwald“

kein Nachverdichtungspotenzial im Wohngebiet vorhanden; Auslastung 100%

Flächen in rechtskräftigen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplangebieten, die der Stadt Lugau zur Verfügung stehen bzw. die durch private Investoren vermarktet werden (keine Bauleitplanung erforderlich)

Wohnpark „Am Thümmelberg“

Mit den jetzigen 10 Eigenheimstandorten ist das Gebiet zu 83 % ausgelastet. Es stehen noch **2 Wohneinheiten** zur Verfügung.

Für eine sofortige Vermarktung steht der Stadt kein Grundstück zur Verfügung; 2 weitere Bauplätze können durch private Investoren angeboten werden.

Annahme:

1 ha Wohnfläche = 10 Wohneinheiten

**0,2 ha Wohnfläche** = 2 Wohneinheiten

### 2.3 Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs

Der Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

In Lugau besteht insbesondere ein qualitativer Zusatzbedarf. Dieser berücksichtigt die Nachfrage nach bestimmten Güteanforderungen (wie z. B. nach barrierefreien Wohnungen, Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard oder auch Wohneigentum), die der Bestand nicht decken kann. In Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Anteil der qualitätsbedingten Komponente umso maßgeblicher wird wie sich Schrumpfung zeigt. Anders als in wachsenden Regionen, in denen der dort erforderliche Neubau nachfragegerechte Wohnungen schafft, rechnet sich eine Modernisierung in schrumpfendem Umfeld hingegen nicht, so dass sich kaufkräftige Interessenten nur im Neubau mit ihren Qualitätsanforderungen versorgen können. Ziel ist es, dass den Wünschen der Interessenten am Wohnungsmarkt durch Bereitstellung vielfältiger Wohnformen entsprochen wird.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt aktuelle Wohnungsmarktprognosen zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage und des Neubaubedarfs bis 2030. Diese Prognosen stehen nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage sind die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen und der Bedarf zur Wohneigentumsbildung. Nach der Wohnungsmarktprognose des BBSR steigt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche der neuen Länder von 41 m<sup>2</sup> im Jahr 2016 auf 45 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 an.

Entsprechend der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurde für den Landkreis Erzgebirgskreis folgender Neubaubedarf ermittelt:

bis 2020: 15 WE / 10.000 EW im Jahr

2021 bis 2025: 13 WE / 10.000 EW pro Jahr

2026 bis 2030: 9 WE / 10.000 EW pro Jahr

	Einwohnerentwicklung Stadt Lugau (in Anlehnung an die Entwicklung Erzgebirgskreis)	Neubedarf WE, Erzgebirgskreis WE / 10 Tsd. EW	Neubedarf WE Lugau
2022	7.800	13	10
2023	7.753	13	10
2024	7.693	13	10
2025	7.630	13	10
2026	7.560	9	7
2027	7.500	9	7
2028	7.440	9	7
2029	7.377	9	7
2030	7.317	9	7
Gesamt:			75

Tabelle 3: Neubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Lugau / Erzgeb.

Für die Gemeinde Lugau ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Erzgebirgskreis ein Neubedarf von insgesamt **75 Wohnungen** in überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030. Geht man in dem ländlich geprägten Raum von Grundstücken mit einer Flächengröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> aus bedeutet dies ein Flächenbedarf von ca. 7,5 ha.

Es können potenziell ca. **33 Bauplätze** (rechtskräftige B-Pläne, Satzungen, Baulücken) zur Verfügung gestellt werden.

Die ergänzende Wohnbaufläche des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstückes 30/22, Ursprung“ sieht den Bau von nur drei bis vier Wohnhäusern mit Nebenanlagen vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung.

### 3. PLANGEBIET

#### 3.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in Ursprung, einem Ortsteil der Stadt Lugau.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche 3.142 m<sup>2</sup> und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstückes 30/22 der Gemarkung Ursprung.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden und Westen vom Wiesenweg mit angrenzender Wohnbebauung
- Im Osten vom Wiesenweg mit einem angrenzenden Dreiseitenhof
- Im Süden von Landwirtschaftsflächen

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 250 zu entnehmen.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süden nach Norden von 372,80 m über DHHN auf 368,20 m über DHHN. Das ergibt ein durchschnittliches Gefälle von 5,1 %. Im nordöstlichen Bereich des Plan-

gebietes ist eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 3,3 m angelegt, welche weiterführend in südlicher Richtung ausläuft. Der westlich verlaufende Wiesenweg verläuft hinsichtlich seiner Höhe kontinuierlich mit dem Gelände der angrenzenden Bauflächen.



Abbildung 1: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Teilfläche des Flurstückes 30/22 befindet sich in Privatbesitz.

### **3.3 Derzeitige Nutzungsstruktur im Plangebiet**

Der Geltungsbereich am Wiesenweg ist unbebaut und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde. Die Planfläche stellt sich als Grün- bzw. Wiesenfläche dar, welche zwei- bis dreimal im Jahr gemäht wird.

Die südöstliche Plangebietsgrenze wird von bestehendem Baumbestand (Laubgehölzen) innerhalb und außerhalb des Plangebietes alleeartig eingefasst. Diese Gehölze unterliegen teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Lugau.

Das Plangebiet wird von Leitungsbestand (Elektro, Gas, Trinkwasser) tangiert. Im Plangebiet befindet sich zudem ein Brunnenschacht mit Verlauf der Brunnenleitung (PE 40) zum Wohnhaus des Eigentümers des Flurstückes 30/22.



Abbildung 2: Bestand Teilflurstück 30/22 der Gemarkung Ursprung (Foto vom 12.04.2022)

### **3.4 Nutzungsstruktur in der Umgebung**

Die Nutzungsstruktur in der Umgebung wird hauptsächlich von Wohnbebauung in offener Bauweise und dörflicher Bebauungsstruktur geprägt. Südöstlich des Plangebietes, nur vom Wiesenweg getrennt, schließt sich ein Dreiseitenhof an.

Südwestlich des Plangebietes grenzen Landwirtschaftsflächen an.

### **3.5 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird über den Wiesenweg (Breite im Einmündungsbereich 4 m, weiterführend 3,50 m bzw. 3 m) hergestellt und ist öffentlich gewidmet.

Über den Wiesenweg ist in nördlicher Richtung in ca. 300 m Luftlinie die Oberlungwitzer Straße, welche die Gemeindeverbindungsstraße von Ursprung nach Oberlungwitz bzw. Leukersdorf und Lugau darstellt, erreichbar.

In südlicher Richtung gibt es keine Straßenverbindung. Lediglich ein Feldweg ist nur von Landwirtschaftsfahrzeugen befahrbar.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist über die Buslinien 193 (Stollberg – Lugau) und 195 (Lugau – Erlbach-Kirchberg – Oelsnitz (Erzgeb.)) gewährleistet. Die Bushaltestellen sind mit ca. 200 m Entfernung nördlich des Gebietes fußläufig erreichbar.

### 3.6 Technische Infrastruktur

Mit der Erschließung der vorhandenen Bebauung in den 90-iger Jahren liegen alle relevanten Medien (Gas, Trinkwasser, Strom) im Wiesenweg an. Diese Leitungen tangieren gemäß den Darstellungen im Planteil das Plangebiet. Gemäß den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen ist ein Anschluss des Plangebietes an diese Leitungen möglich.

Entsprechend der DVGW - Arbeitsblatt W 405 ist bei Zahl der Vollgeschosse kleiner/gleich 3 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (26,6 l/s, WA) über einen Zeitraum von 2 h bereitzustellen. Entsprechend der Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Lugau - Glauchau vom 20.01.2022 steht Löschwasser mit 48 m<sup>3</sup>/h bei einem Durchfluss bei 1,5 bar zur Verfügung.

Die Abwasserentsorgung der angrenzenden vorhandenen Bebauung erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage, wobei der Überlauf über das Plangebiet in den nordöstlich verlaufenden Graben eingeleitet wird. Dieser Graben, weiterführend teilweise als verrohrter Graben, bindet in Richtung Norden in den Mischwasserkanal der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH ein.

### 3.7 Natur, Landschaft und Geologie

#### Nutzungs- und Biotopstrukturen

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Weidefläche mit einer alleeartigen angeordneten Gehölzstruktur, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die Weideflächen werden intensiv genutzt, so dass der Biotopwert gering zu werten ist.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation wird von einem Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald bestimmt. Es handelt sich dabei um mäßig nährstoffversorgte Standorte.

#### Geologie, Boden

Das Plangebiet befindet sich gemäß naturräumlicher Gliederung im Erzgebirgischen Becken (Chemnitz-Becken). Das Erzgebirgische Becken stellt eine von Südwest nach Nordost gerichtete, langgestreckte Senkungszone dar. Geologisch gesehen befindet sich das Plangebiet innerhalb der Leukersdorfer Schichten, die von Sandstein Schiefertone geprägt werden.

Der oberflächennahe, geologische Untergrund im Plangebiet wird durch Sedimentgestein der Leukersdorf-Formation aus der Zeit des Rotliegend (Unterrotliegend) in Form von Schluff- und Tonstein, Sandstein, Konglomerat und Kalkstein gebildet. Die Rotliegendgesteine liegen an ihrer Oberfläche in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungsbildungen des Rotliegend werden von geringmächtigen Decken aus Hanglehm oder Hangschutt überlagert. Zuerst kann das natürliche geologische Profil durch eine Mutterbodendecke abgeschlossen werden.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Wohnstandortes werden überwiegend durch Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten (Regosol) bestimmt (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Bodenübersichtskarte). Diese Böden besitzen gemäß Bodenfunktionskarte eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Unter Filter- und Puffer für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Die Fläche ist durch Böden

mit einem mittleren Filter- und Puffervermögen mit einer hohen Bindung für Schadstoffe gekennzeichnet. Das Wasserspeichervermögen ist mittel einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte Bodenschutz als gering einzustufen ist. Böden mit besonderen Standorteigenschaften befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hoch bedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Aufgrund der geringen Flächenversiegelung einer aktuell als Grünfläche genutzten Fläche, kann die Beeinträchtigung des Bodens als gering eingeschätzt werden.

### **Oberflächenwasser, Grundwasser**

Die hydrogeologischen Bedingungen des Untersuchungsgebietes werden vom Naturraum des Erzgebirgsbeckens bestimmt.

Innerhalb des Erzgebirgsbeckens besitzt die Leukersdorf Formation die flächenhaft größte Verbreitung, so auch im Geltungsbereich des Wohngebietes. Aus hydrogeologischer Sicht wird oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss innerhalb des Hangschuttes und der stückig ausgebildeten Rotliegend-Verwitterungszone erwartet. Dieser Zwischenabfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Er unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden kommen auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vor. Ein Teil des oberflächennahen Abflusses wird über hydraulisch wirksame Klüfte und Trennflächen gravitativ in tiefere Bereiche des Festgesteins abgeführt. Das Rotliegend-Festgestein stellt einen kombinierten Poren- und Kluftgrundwasserleiter dar. Hier ist Grundwasser an wasserwirksame Kluft- und Porenräume gebunden.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich.

### **Klima**

Das Klima in Lugau/Erzgebirge ist warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Lugau/Erzgebirge 8,6 °C. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 17,8 °C im Mittel der Juli. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -0,6 °C. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 18,7 °C zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar.

Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Lugau/Erzgebirge. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Über das Jahr fällt 971 mm Niederschlag. Die Differenz der Niederschläge zwischen dem niederschlagsärmsten Monat Februar (62mm) und dem niederschlagsreichsten Monat Juli (107mm) beträgt 45 mm.

Die relative Luftfeuchtigkeit ist am höchsten im November (85 %) und am niedrigsten im April (69 %). (Angaben aus climate-data.org).

Das Plangebiet besitzt klimatisch keine große Bedeutung.

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> abrufen.

Weitere Ausführungen zu den Schutzgütern sind dem Umweltbericht Teil II Pkt. 4 zu entnehmen.

### **3.8 Schutzgebiete**

#### Naturschutz

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 - 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPAGebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hirschgrund“ südlich der Vorhabenfläche befindet sich in einer Entfernung von über 600 m. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu vermuten.

#### Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

#### Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet ist kein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG bekannt. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

### **3.9 Immissionen**

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern und Ansiedlung von Eigenheimen ermöglichen, welche maximal dem schalltechnischen Störgrad eines Wohngebietes entsprechen.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BundesImmissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Die vorhandene Situation lässt keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Der Planung stehen immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

### **3.10 Altlasten, Kampfmittel, Altbergbau, Radon**

#### Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt kein begründeter Altlastenverdacht für die zur Bebauung vorgesehene Fläche vor.

#### Kampfmittel

Konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kampfmitteln im genannten Bereich sind nicht bekannt.

#### Altbergbau

Es sind keine Hinweise zu stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

#### Radon

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befindet sich das Plangebiet

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und es liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,

- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiet und nach Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

#### **4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN**

##### **4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge und Regionalplan Region Chemnitz**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für den Planungsbereich durch den Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert. Der Landesentwicklungsplan weist Lugau mit seinen Ortsteilen hinsichtlich der Raumstruktur als Verdichtungsraum (Karte 1) und als Mittelbereich der Mittel- und Oberzentren (Karte 2) aus. Unmittelbar angrenzend an Lugau befinden sich das Oberzentrum Chemnitz sowie die Mittelzentren Stollberg/Erzg. und der Städteverbund „Sachsenring“ (Hohenstein-Ernstthal-Lichtenstein/Sa.-Oberlungwitz).

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

**G 4.1.2.4** Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

**G 4.1.3.2** Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

**G 4.3.6** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung – beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008, formt den Landesentwicklungsplan örtlich aus. Der Regionalplan Region Chemnitz wurde am 20.06.2023 als Satzung beschlossen. Bis zur Rechtskraft des Regionalplanes Region Chemnitz sind die Inhalte der in den verschiedenen Teilen der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden.

Aus beiden Regionalplanungen werden folgende für den Standort zutreffenden Grundsätze und Ziele formuliert:

Gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes Chemnitz – Erzgebirge und Karte 3 „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region Chemnitz ist Lugau als Verdichtungsraum und in Verbund mit Oelsnitz / Erzgeb. als Grundzentrum ausgewiesen.

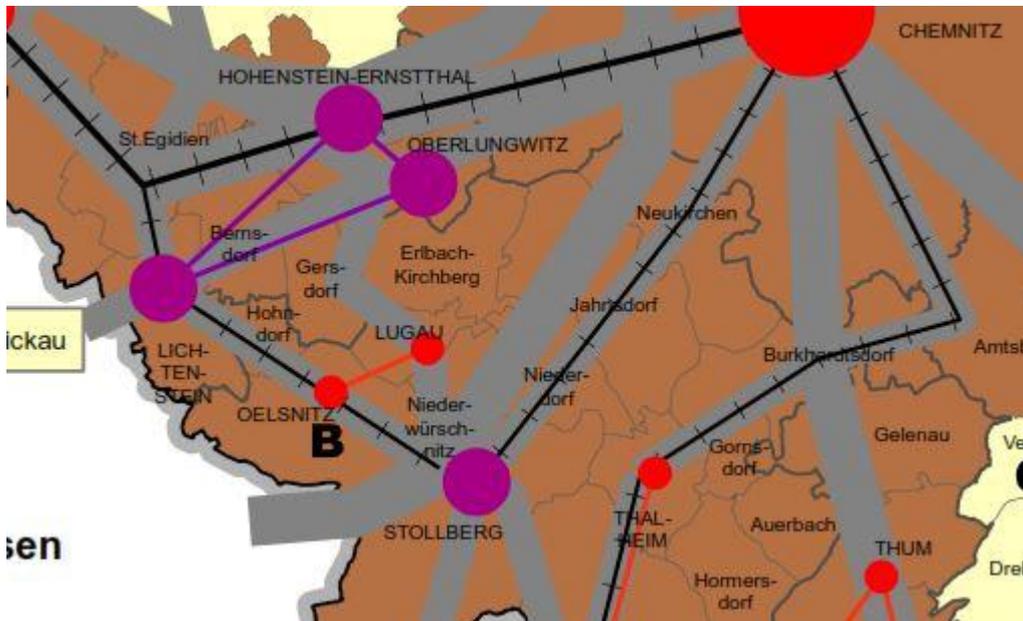


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Karte 1: Raumstruktur

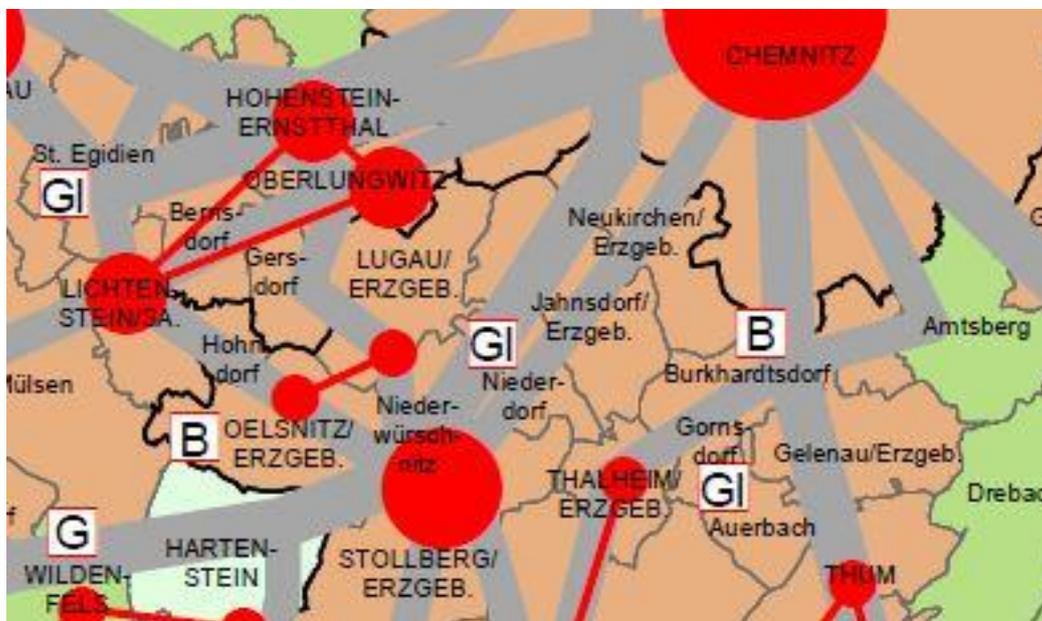


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Chemnitz – Karte 3: Raumstrukturen

Gemäß der Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz – Erzgebirge bzw. Karte 1.1 des Regionalplanes Region Chemnitz ist das Plangebiet nicht als Vorranggebiet dargestellt, ist aber dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben. Südlich grenzen Landwirtschaftsflächen an, welches in der Raumnutzungskarte als ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt ist. Angrenzend an den

südlichen Siedlungsrand von Ursprung ist ein regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsentwicklung und in die Landschaft einfügen. Der Entstehung, Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken. Vorrang der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungskörpers.

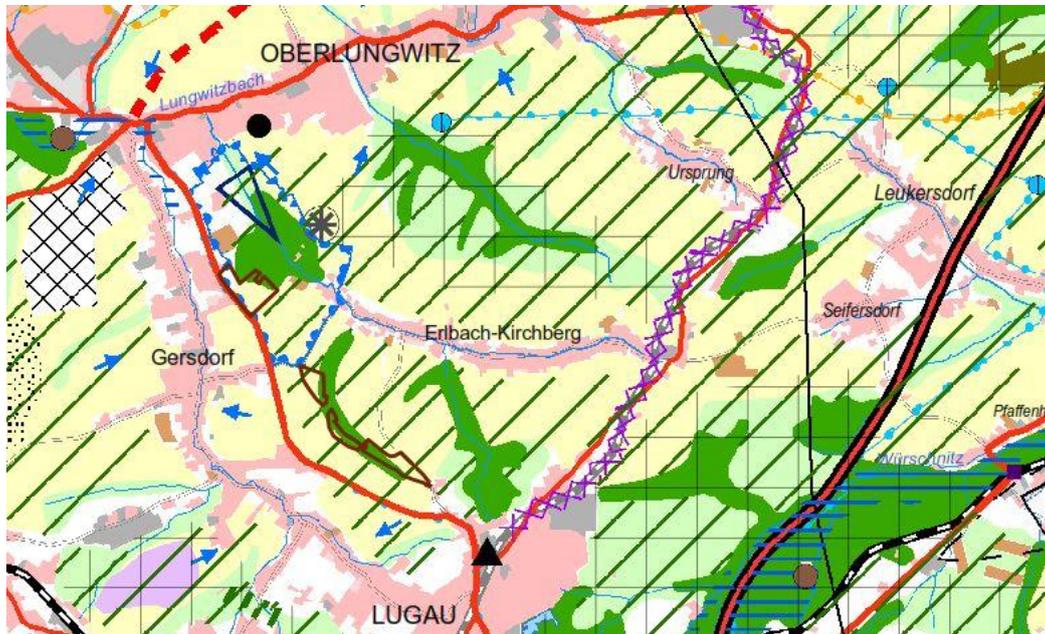


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Karte 2: Raumnutzung

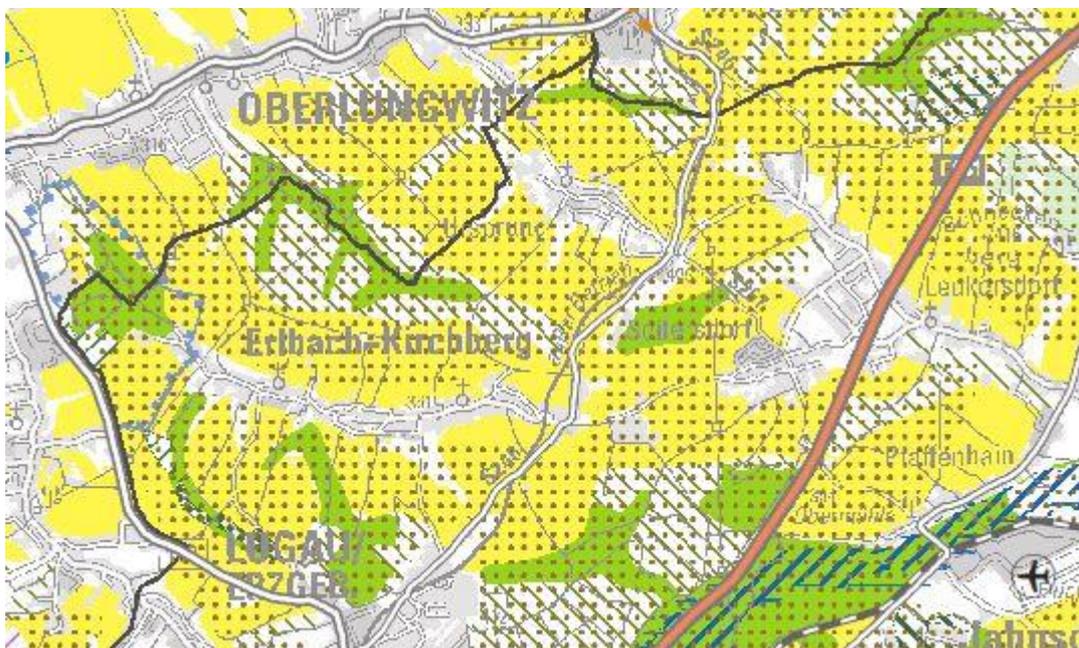


Abbildung 6: Auszug Regionalplan Chemnitz – Karte 1.1: Raumnutzung



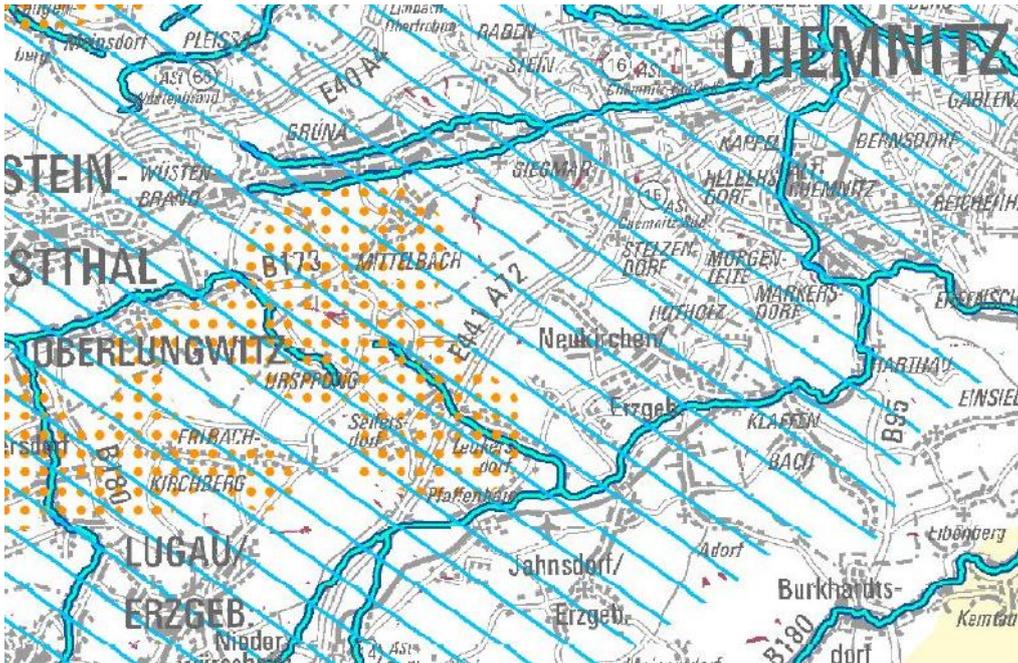


Abbildung 8: Auszug Regionalplan Chemnitz – Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Z 2.1.4.1: Auf eine Renaturierung der innerhalb der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festgelegten Moore, organischen Nassstandorte und moortypischen Biotope unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Trinkwasserqualität ist hinzuwirken.

Z 2.1.4.3: In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z. B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden.

**Z 2.6.4** Die Konzentration der Siedlungstätigkeit soll sowohl entsprechend Ziel 2.6.1 als auch in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Grundzentren erfolgen. Zur Stabilisierung des Siedlungsnetzes unter der Voraussetzung rückläufiger Bevölkerungsentwicklung soll ergänzend der Erhalt bzw. Aus- und Umbau der Versorgungs- und Siedlungskerne gemäß Z 2.6.3 gestärkt werden.

**G 2.6.5** Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a (1) BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

**G 2.6.11** Die Weiterentwicklung von Siedlungen soll bei der kommunalen Planung verstärkt nach kinder- und familienfreundlichen Kriterien erfolgen, aber auch den wachsenden Anteil alter Menschen hinreichend berücksichtigen.

**G 2.6.13** Beim Erhalt, Um-, Aus- und Rückbau von Siedlungen soll auf die Wechselbeziehungen von Orts- und Landschaftsbild einschließlich der Bewahrung wichtiger Sichtachsen sowie auf eine ansprechende Ortsrandgestaltung geachtet werden.

**G 2.6.20** Der ländliche Raum – im Speziellen die Dörfer – ist unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung infrastrukturell, sozial und ökonomisch so zu entwickeln, dass die in weiten Teilen der Planungsregion kulturlandschaftsprägende Siedlungsstruktur und insbesondere die historischen Dorfkerne erhalten bleiben.

**G 3.1.8** Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem regionalen ökologischen Verbundsystem verknüpft werden.

**G 3.2.13:** Siedlungsränder sollen in landschaftsgemäßer Form erhalten bzw. entsprechend gestaltet werden.

**G 3.3.4** Durch eine Flächen sparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau und/ oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

**G 3.3.5** Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag möglichst gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder weitest möglich beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

**G 3.5.2** Der Freiraum soll als Ausgleichsraum des Naturhaushaltes, als Voraussetzung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, als Lebensraum der Pflanzen- und Tierwelt, als Erholungsraum und zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Zusammenhang bewahrt und nur unter Berücksichtigung dieser Funktionen baulich in Anspruch genommen werden.

**G 4.3.1** Natürliche Wasserressourcen sind nach dem Grundsatz der Vorsorge und unter Beachtung des Gemeinwohls vor Verunreinigungen und übermäßiger Inanspruchnahme zu bewahren. Die flächendeckende Erreichung eines guten Zustandes des Grundwasserkörpers gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist anzustreben. Durch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung zu verbessern. Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

**G 4.3.6** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Die Planung geht mit den überfachlichen Zielen der Raumordnung konform und entspricht insgesamt einer organischen Siedlungsentwicklung.

## **4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Lugau**

Für die Stadt Lugau liegt weder ein wirksamer Flächennutzungsplan noch ein Landschaftsplan vor. Somit hat die Gemeinde unter Beachtung der Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB) den Freiflächenschutz zu beachten und den Bedarf an zusätzlichen Baugebieten nachzuweisen.

### **4.3 Benachbarte Bebauungspläne, Sonstige Satzungen und Bestimmungen**

#### Bebauungsplan

In ca. 70m Luftlinie besteht der Bebauungsplan „Wiesenweg“. Das Bebauungsplangebiet ist zu 100% belegt.

#### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Im unmittelbaren Umfeld besteht eine Klarstellungssatzung bis Flurstück 30/15 und eine Ergänzungssatzung für eine Teilfläche von Flurstück 307/11.

#### Baumschutzsatzung

Bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens ist die Baumschutzsatzung der Stadt Lugau zu beachten. Diese regelt den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet und gibt bei Eingriffen in den geschützten Baumbestand die Ersatzpflanzungen vor. Die Satzung ist unter Beachtung des § 19 SächsNatSchG anzuwenden.

## **5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

Die Plangebietsfläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Bebauung dennoch derzeit im Außenbereich. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll ergänzt bzw. abgerundet, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebauliche oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Es besteht keine Zersiedlung sowie keine fingerartige Entwicklung in die freie Landschaft

Die Fläche ist von der in der näheren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung her als zu einer Wohngebietsfläche zugehörig zu bewerten. Diesem Schutzanspruch entspricht auch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes. Mit der Errichtung von bis zu 3 bis 4 Einfamilienhäusern mit Nebenanlagen wird der eher ländlich geprägte Bereich sinnvoll ergänzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die verkehrliche Erschließung ist über den öffentlich gewidmeten Wiesenweg gesichert.

Auf der Plangebietsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt. Durch die Ergänzung entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.

Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des Bebauungsplangebietes sollen die Voraussetzungen für ein dem Standort entsprechendes Stadt- bzw. Landschaftsbild geschaffen werden. Der Vermeidung, bzw. wenn Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, der Minderung von Beeinträchtigungen gilt dabei der Vorzug, solange sich die Maßnahmen und Erfordernisse mit der Nutzungsart und den Gestaltungsabsichten in Einklang bringen lassen.

Diese Grundsätze spiegeln sich in den in der Planung aufgeführten Maßnahmen wider.

## **6. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, dass neben dem vorwiegenden Wohnen die Ansiedlung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig ist. Es wird damit eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung auch in Hinblick auf die das Plangebiet umgebende Nutzungsstruktur ermöglicht.

Zur Sicherung der Wohnnutzungsverträglichkeit werden Nutzungen ausgeschlossen, die nicht den mit der Planung verfolgten Zielen dienen und einer qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes entgegenstehen. So sollen die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Verwaltungen

innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe bestimmt.

##### Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Sie wird städtebaulich mit den Zielen der Entwicklung des Standortes begründet und gewährleistet eine für die geplante Wohnbebauung ausreichende Überbaubarkeit.

##### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze festgesetzt und zielt auf die geplante Errichtung von zeitgemäßen Wohnhäusern ab.

##### Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Plangebietes sind Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) oder ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung zulässig. Es soll damit dem Ziel der Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern entsprochen werden. Ein Einzelhaus in Form eines Mehrfamilienhauses (> 2 WE) soll damit vermieden werden.

Zur Definition eines eindeutigen Bezugspunktes für die Gebäudehöhen wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahnmitte der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Wiesenweg) in Gebäudemitte festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe, Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut, als Höchstmaß festgesetzt. Somit ist eine eindeutige und bestimmte Zuordnung möglich. Der Wiesenweg verläuft hinsichtlich seiner Höhe kontinuierlich mit dem Gelände der angrenzenden Bauflächen.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal entsprochen, wobei noch eine ausreichend variable Gestaltung der Bebauung möglich ist.

### **6.1.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Unter Beachtung der vorhandenen aufgelockerten Bebauung in der Umgebungsstruktur wird im Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem Ziel der Entstehung eines Eigenheimstandortes entsprochen. Die offene Bebauung führt zu einem hohen Durchgrünungsgrad und wirkt sich somit positiv auf das Klima aus.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Festlegung der Baugrenze soll eine variable Platzierung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung gewährleisten.

### **6.1.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die das Plangebiet querenden Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Gas, Strom, Brunnenleitung) werden gem. der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Gleichfalls sind für diese Versorgungsleitungen Flächen mit Fahr- und Leitungsrechten festzusetzen (s. Punkt 5.1.5).

### **6.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen werden entsprechende Flächen mit Leitungsrechten gem. Planeinschrieb festgesetzt.

## **6.2 Grünordnerische Festsetzungen**

### **6.2.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 3 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung Boden- und Naturschutz in Verbindung mit der Pflanzfläche pf 1 (Textl. Festsetzung 4.2) festgesetzt. Die Grünfläche bleibt in Eigentum der Baugrundstückseigentümer.

### **6.2.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1. Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Teilflurstück von 30/22 der Gemarkung Ursprung) ist eine Streuobstwiese mit mindestens 7 Obstbäumen auf einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzabstände sind variabel zu gestalten, jedoch mindestens 10 bis 12 m. Es sind Hochstämme mit einer Stammlänge von 1,60 bis 1,80 m und einem Stammumfang von mindestens 7 cm in 1 m Höhe der Pflanzenauswahlliste 1 zu verwenden.

Die festgesetzte Wiesenfläche ist als arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Sie soll grundsätzlich nicht gedüngt werden; Umbrüche sind untersagt. Die regelmäßige Mahd soll ein- bis

zweimal jährlich erfolgen. Im Normalfall (witterungsbedingte Verschiebungen sind möglich) beginnt der erste Schnitt Anfang Juni und kann sich bis Anfang Juli erstrecken. Zwischen erster und zweiter Mahd sollte eine Pause von mindestens 8 Wochen eingehalten werden, damit der zweite Aufwuchs zur Frucht- und Samenreife gelangen kann. Das Mähgut ist anschließend zu beräumen.

#### Begründung

Die Maßnahme kompensiert damit, die durch die geplante Bebauung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort und stellt damit eine geeignete Ausgleichsmaßnahme für den dauerhaften Verlust der Funktionsverluste des Naturhaushaltes dar.

Durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese und die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese dient die geplante Maßnahme in ihrer Gesamtheit

- der Erhaltung der Kulturlandschaft
- der Erhaltung der Biodiversität
- der ergänzenden Biotopvernetzung
- der Strukturanreicherung am Ortsrand
- der optischen Aufwertung des Landschaftsbildes im Umfeld des Wohngebietes
- einer Aufwertung der Filter-/ Puffer, Regler und Speicherfunktion des Bodens
- der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Obstbäume müssen bei Neupflanzungen mindestens einen Abstand von 2 m im Innenbereich und 1 m im Außenbereich von der Grundstücksgrenze haben (Sächs. Nachbarschaftsgesetz).

Die Streuobstwiese verbleibt in Privateigentum.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollen als Ausgleichsmaßnahmen entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen angestrebt werden. Potenzielle Entsiegelungsflächen stehen der Stadt Lugau nicht zur Verfügung.

Die Pflanzenauswahlliste<sup>1</sup> ist den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Pflanzenauswahlliste enthält standortheimische Pflanzen. Von einer Aufzählung der Pflanzenauswahlliste<sup>1</sup> in der Begründung wurde abgesehen.

2. Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen.

#### Begründung:

Um den Anteil der zukünftig versiegelten Flächen zu minimieren und somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt zu verringern, werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dahingehend näher bestimmt, dass Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen sind. Asphaltflächen sind unzulässig.

Durch die genannte Festsetzung sind unter Hinweis auf § 1a Abs. 1 BauGB unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Ziel der festgesetzten Teilversiegelung ist die Minderung der negativen Umweltwirkungen auf Grund der baulichen Nutzung und die Erhaltung bestimmter Bodenfunktionen, wie Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers, Belüftung des Bodens, Erhalt von Lebensraum für Bodenlebewesen, Verdunstung von Wasser, Minderung des Aufheizungseffekts bei starker Sonneneinstrahlung und damit der Temperaturerhöhung über diesen Flächen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und damit des

Wasserkreislaufes. Behindertengerechte Flächen lassen sich mit Porenpflaster ohne Fugen herstellen. Die Nutzungsfähigkeit teilversiegelter Flächen (auch bei Wegen) wird nicht eingeschränkt.

Geeignete teilversiegelte Oberflächenbefestigungen sind z. B. Poren- oder Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen. Auch die Verwendung natürlicher Baustoffe, wie z. B. Granitkleinpflaster, ist möglich, wenn diese mit einem mindestens 20%igen Fugenanteil verbaut werden.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone mittels versickerungsfreundlicher Beläge ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen sowie Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

### **6.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 1 oder ein Obst- oder Nussbaum mit einem Stammumfang von 8-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen.

2. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzulegen (pf1). Es sind dabei einheimische Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Begründung:

Innerhalb der einzelnen Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind einheimische Gehölze zu pflanzen, damit das gesamte Gebiet locker durchgrünt wird und Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Die Pflanzungen tragen zur ökologischen und gestalterischen Bereicherung sowie zur Durchgrünung des Wohngebietes bei. Sie verringern zudem die Luftschadstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Der Bezug zur Grundstücksfläche begründet sich daraus, innerhalb des Wohngebietes die Verteilung gleichmäßig und gerecht zu gewährleisten.

Die Maßnahme zur Anpflanzfläche pf1 dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Ortsbildes sowie zur Abgrenzung der Grundstücke zur Landwirtschaftsfläche, erzeugt aber zeitgleich einen attraktiven Übergang im Landschaftsbild und schafft Habitate für Flora und Fauna.

Die Festsetzung einer unversiegelten Fläche je Baum dient der Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.

### **6.2.4 Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

1. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher nach Pkt. 4 sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige festgesetzte Bäume und Sträucher sind auf dem Grundstück zu ersetzen: Bäume durch Arten der Pflanzenauswahlliste 2 und Sträucher durch Arten der Pflanzenauswahlliste 3.

2. Die festgesetzten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### Begründung

Die Erhaltung dient der Wahrung eines dem Standort entsprechenden Landschaftsbildes, der Sicherung des Naturhaushaltes und dem dauerhaften Erhalt der Textlichen Festsetzung Punkt 4.1. und 4.2.

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlich angenommenen Vegetationsperiode (Vegetationsperiode ist der Zeitraum vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Gehölzfällungen in der Vegetationsperiode bedürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG einer gesonderten Prüfung. Zum Erhalt der Bäume sind jegliche Eingriffe in den Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich auszuschließen.

Die Pflanzenauswahllisten 2 und 3 sind den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Pflanzenauswahllisten enthalten standortheimische Pflanzen. Von einer Aufzählung der Pflanzenauswahllisten in der Begründung wurde abgesehen.

### **6.3 Festsetzungen zum Artenschutz**

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner vorhandenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als Grünland als nachrangig für den Biotop- und Artenschutz zu bezeichnen. Es ist daher lediglich mit Arten zu rechnen, die in Sachsen weit verbreitet sind und nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können. Mit der zu erwartenden Nutzungsintensivierung der privaten Grundstücke als Gärten o.ä. entstehen vielfältige neue Strukturen. Mit den Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden außerdem weitere wertvolle Strukturen geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden Nutzflächen weiterhin erfüllt wird.

Nach aktuellem Kenntnisstand verletzt die Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbote. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorlage eines gesonderten Artenschutzfachbeitrages.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden als Textliche Festsetzung aufgenommen.

**V1** Erhaltung der vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang des Wiesenweges. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

**V2** Die Beseitigung von Gehölzen (sofern unvermeidbar) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des §44 Abs.1, Nr.1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

**V3** Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a BNatSchG sind zu beachten!

**V4** Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten.

Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht Teil II Pkt. 6 zu entnehmen.

## 6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan Teil B unter Punkt II getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen für eine positive Gestaltung und Einbindung in das Landschafts- und Stadtbild erforderlich.

Die Bauweise und die Anordnung von Gebäuden und Anlagen sowie die Gesamtgestaltung des Areals haben sich den ortstypischen Gegebenheiten anzupassen und in die Landschaft einzufügen. Bei der Gestaltung der Baukörper ist dem gewachsenen Gemeindeteil einerseits, den Wünschen und Ansprüchen der Bauherren nach Individualität andererseits, Rechnung zu tragen. Die bauordnungsrechtlichen Reglementierungen sollen deshalb auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben.

Die Festsetzungen genügen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Errichtung zeitgemäßer Wohnhäuser.

Ziel der Festsetzung zur Gartengestaltung (Textliche Festsetzung, Teil B II/ Punkt 3.1) ist eine Vermeidung von zusätzlicher Flächenversiegelung und eine Sicherstellung eines hohen Grünanteils in den Grundstücken. Die Ausnahme der Traufstreifen stellt sicher, dass der Bautenschutz vor eindringendem Wasser nach den Regeln der Technik ausgeführt werden kann.

Mit der Festsetzung, dass die Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien anzulegen sind (Textliche Festsetzung, Teil B II/ Punkt 3.2), soll dem Eintrag von Kunststoffpartikeln in die Umwelt entgegengewirkt werden, da dies zunehmend ein Problem für Tiere, Pflanzen und den Menschen darstellt. Somit wird u.a. die Verlegung von Kunstrasen ausgeschlossen sowie der Eintrag von Kunststoffpartikeln in die Umwelt vermieden.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen (Textliche Festsetzung, Teil B II/ Punkt 3.3 und 3.4) bewirkt eine städtebauliche Harmonisierung und Aufwertung des Straßenbildes.

## 6.5 Hinweise

Die folgenden Hinweise resultieren aus Vorschriften einiger Gesetzestexte, die durch die Planung und beabsichtigte Nutzung berührt werden bzw. empfehlen Verhaltensweisen bei Nutzung der Fläche. Diese sind keine Festsetzungen im engeren Sinne und somit keine Empfehlung für die Übernahme als Festsetzung in die verbindliche Bauleitplanung. Eine Übernahme dieser Hinweise als Festsetzung wäre als ein Fehler in der Bauleitplanung anzusehen, da es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, vorhandene Gesetzestexte zu zitieren oder Verhaltensweisen festzuschreiben. Die Bauleitplanung hat zur Aufgabe Flächennutzungen festzusetzen.

### Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

### Kampfmittel

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Sächsischen Kampfmittelverordnung vom 13.02.2020 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle entgegen.

Dem Antragsteller bleibt es freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

### Altbergbau

Sollten Spuren bisher unerkannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

### Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.Bsp. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie (Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Ansprechpartner Fr. Dr. Hemker, Tel. 0351/8926-673) zu melden.

### Baugrunduntersuchung

Sofern für geplante Baumaßnahmen im Plangebiet keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u. a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird empfohlen, eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

### Regelungen des Geologiedatengesetzes und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG)

Werden Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse entsprechend § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG, Abteilung 10 – Geologie) zu übergeben. Weiterhin besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß den §§ 8 bis 10 des Geologiedatengesetzes (GeolDG).

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (vgl. § 8 Geologiedatengesetz - GeolDG). Für diese Anzeige wird die Nutzung des Online\_Portals ELBA.SAX empfohlen. Für die Übergabe geologischer Erkundungsergebnisse an das LfULG sind die entsprechenden Regelungen des GeolDG zu beachten.

### Erdbebenzone

Die Stadt Lugau befindet sich in der Erdbebenzone 0 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.

### Bodenschutz

Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten. Bodenmaterial kann bei nachweislicher Einhaltung der Vorgaben und Anforderungen des § 12 Bundesbodenschutzverordnung i. V. m. der DIN 19731 und DIN 18919 sowie den abfallrechtlichen Anforderungen an eine Verwertung auch auf oder in den Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden.

### Vermessungs- oder Grenzmarken

Sollte durch die Baumaßnahmen Gefahr bestehen, dass Vermessungs- oder Grenzmarken beschädigt oder entfernt werden, sind diese nach § 6 Abs.2 SächsVermKatG zu sichern oder wiederherzu-

stellen. Dies ist auf eigene Kosten bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Informationen zu Festpunkten der Grundlagenvermessung erteilt der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung.

Es wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) hingewiesen.

#### Brandschutz, Rettungswege

Die Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach §§ 4 und 5 SächsBO, nach Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, nach DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sowie den Bedingungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern. Bei Einsatz tragbarer Leitern der Feuerwehr reicht entsprechend der SächsBO § 5 Abs.1 ein geradliniger Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rückwärtigen Gebäudeteilen. Diese Zu- bzw. Durchgangsmöglichkeit ist entsprechend den Erfordernissen der DIN 14 090 zu gewährleisten.

Liegen die Oberkanten der Brüstungen notwendiger Fenster (Rettungsfenster) oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der zuordenbaren Geländeoberfläche (Aufstellfläche Feuerwehr) und liegen diese an rückwärtigen Gebäudeseiten (Innenhof), so sind Zu- und Durchfahrten erforderlich. Können die Anforderungen an Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen nicht erfüllt werden oder bei Einschränkungen für den öffentlichen Verkehrsraum, welche Auswirkungen für den Einsatz der Feuerwehr haben sowie beim Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsbereichen ist Rücksprache mit der Feuerwehr zu führen.

Werden im Verlauf von Feuerwehruzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, sind diese so auszuführen, dass ein Öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerweherschließung möglich ist. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

#### Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

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

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert, von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen gewendet werden.

#### Baumaßnahmen

Bei allen zu erwartenden Baumaßnahmen sind zwingend Schäden durch schwere Baufahrzeuge an vorhandene Straßenanlagen im unmittelbaren Baubereich zu vermeiden.

#### Allgemeine Hinweise bei Bauvorhaben

Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, sofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten. Es ist zu sichern, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z.Bsp. Brunnen) kommen (Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Freistaat Sachsen - SächsGHG).

## 7. FLÄCHENBILANZ

### Flächenbilanz nach der Planung

<b>Bruttobaulandfläche (Geltungsbereich)</b>	<b>3.142 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon entfallen auf:		
<b>Grünfläche (pf1)</b>	<b>82 m<sup>2</sup></b>	<b>2,6 %</b>
<b>Anteil Nettobaulandfläche</b>	<b>3.060 m<sup>2</sup></b>	<b>97,4 %</b>
davon überbaubare Fläche		
3.060 m <sup>2</sup> * 0,4	1.224 m <sup>2</sup>	38,9 %
davon nicht überbaubare Fläche	1.836m <sup>2</sup>	61,1 %

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Neuversiegelung von ca. 1.224 m<sup>2</sup> (ca. 39%) bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 zu erwarten.

## 8. ERSCHLIESZUNGSKONZEPT

### 8.1 Verkehrserschließung im Plangebiet

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Wiesenweg, welcher auch die vorhandenen Wohnhäuser westlich dieser Zufahrtsstraße erschließt. Von hier aus werden straßenbegleitend die Einfahrten in die einzelnen Grundstücke angelegt.

Die Form und Ausbaubreite des vorhandenen Wiesenweges genügt den Anforderungen zur Errichtung der zusätzlichen Bebauung mit bis zu max. 4 Einfamilienhäusern. Es müssen somit keine zusätzlichen Verkehrsflächen hergestellt werden. Es wird damit auch der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelung entsprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken ausreichend Flächen für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs vorzusehen sind. Das Parken ist auf dem Wiesenweg nicht möglich.

## 8.2 Technische Infrastruktur

### Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. In Abstimmung mit der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH und der Stadt Lugau erfolgt der Schmutzwasseranschluss an die im Wiesenweg (östlich des Plangebietes) vorhandene und bis jetzt nicht genutzte Schmutzwasserleitung der WAD mbH. Die Anbindung kann an den im Wiesenweg befindlichen Schacht (S2304221001) erfolgen. Weiterführend ist diese Schmutzwasserleitung in Höhe des Wohngebietes „Am Wiesenweg“ (Hausnummer 11) auf die vorhandene Kleinbiologische Kläranlage anzuschließen. Die verbleibende Schmutzwasserleitung bis zum Schacht (S2304221008) wird stillgelegt.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt an den entlang des Wiesenweges verlaufenden Straßengraben. Dieser ist in nördlicher Richtung in den Mischwasserkanal der WAD eingebunden. Dieser vorhandene Straßenentwässerungsgraben soll lokal ertüchtigt werden und in die Trägerschaft der WAD mbH übergehen. Gegenwärtig befindet sich dieser Entwässerungsgraben in Eigentum der Stadt Lugau.

Die Anordnung einer Regenwasserzisterne im Baugrundstück ist möglich, eine Rückhaltung von Regenwasser im Grundstück ist nicht erforderlich.

Die Genehmigung zur Einleitung von gereinigtem Abwasser in ein öffentliches Gewässer muss bei der Unteren Wasserbehörde des zuständigen Landratsamtes eingeholt werden.

### Trinkwasser

Der Trinkwasseranschluss kann gem. der Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau – Glauchau vom 20.01.2022 an die vorhandenen Trinkwasserleitung DN 80 PVC im Wiesenweg erfolgen. Jedes zukünftige Wohnhaus soll von dieser Versorgungsleitung aus einen eigenen Hausanschluss erhalten.

Das zu bebauende Flurstück wird von einer Versorgungsleitung gequert. Der Schutzstreifen für diese Leitung beträgt beiderseits je 2m zur Längsachse. Überbauung und Überfüllung im Schutzstreifen ist nicht möglich, Geländeregulierung und Bepflanzung im Schutzstreifen bedarf der Abstimmung mit dem RZV.

Sollte der Anschluss auf Grund der örtlichen Einordnung des Gebäudes und der geplanten Hauseinführung im Zuge der weiteren Planung eine Länge von 20 m überschreiten, kann der RZV die Errichtung eines Wasserzählerschachtes fordern.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) in der jeweils gültigen Fassung. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung. Die zukünftigen Grundstückseigentümer müssen beim RZV einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung stellen.

### Löschwasserbereitstellung

Entsprechend der DVGW - Arbeitsblatt W 405 ist bei Zahl der Vollgeschosse kleiner/gleich 3 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (26,6 l/s, WA) über einen Zeitraum von 2 h bereitzustellen. Entsprechend der Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Lugau - Glauchau vom 20.01.2022 steht Löschwasser mit 48 m<sup>3</sup>/h bei einem Durchfluss bei 1,5 bar zur Verfügung.

## **Elektroenergie**

Gem. der Stellungnahme der Mitnetz Strom mbH vom 27.02.2023 ist ein Netzanschluss an das vorhandene Niederspannungsnetz im Wiesenweg möglich.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung befinden sich Niederspannungsanlagen (Freileitungen) der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabelanlage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der Servicenummer 0800 2 884400 rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen wird auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211 verwiesen. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Diese ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt - jedoch mindestens 6 Monate vorher - abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage der Kabel. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Lugau / OT Ursprung erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Bebauungsplansatzung werden durch die Netzregion Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung der Übertragungsanlagen werden in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch genommen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Dieser Umstand soll bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Lugau/OT Ursprung berücksichtigt werden.

## Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist gem. der Stellungnahme der inetz vom 04.01.2022 mit Anschluss an die vorhandene Gasleitung im Wiesenweg grundsätzlich möglich.

Im angegebenen Flurstück betreibt inetz eine Versorgungsleitung in der Dimension d 63PE. Von dieser Versorgungsleitung zweigen Netzanschlüsse in der Dimension d 32 PE für die angrenzenden Grundstücke ab. Der Schutzstreifen dieser Gasleitung beträgt jeweils 2,0 m (1,0 m beidseitig der Leitungsachse). In diesem Bereich bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie ein Pflanzverbot  $\leq 2,5$  m zur Gasleitung nach GW 125. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u. ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.

Die netztechnische Anbindung des angezeigten Vorhabens an das Gasleitungsnetz ist von dieser Versorgungsleitung auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV, jeweils zum aktuellen Stand, aus möglich.

Für den Fall, dass der Bauherr für das geplante Bauvorhaben einen Anschluss an das Erdgasnetz wünscht, kann dieser über unser Kundenportal unter [www.inetz.de/startseite/netzanschluss](http://www.inetz.de/startseite/netzanschluss) beantragt werden. Unter der vorgenannten Adresse sind alle relevanten Kosten zur Netzanschlussverlegung in den Ergänzenden Bedingungen der inetz GmbH zur NDAV im Netzgebiet der inetz GmbH einsehbar.

Der Bauherr hat grundsätzlich die Möglichkeit, den Tiefbau im nichtöffentlichen Bereich einschließlich des Mauerdurchbruches in Eigenleistung auszuführen. In diesem Fall sind die Anforderungen der DIN 18533 für Gebäudeabdichtungen zu beachten. Der Einbau von einem KG-Rohr als Schutzrohr ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten.

Die Mindestabstände zu den unterirdischen Gasanlagen in öffentlichen Grundstücken werden wie folgt festgelegt

- Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Kreuzungen  $\geq 0,20$  m
- Abstand zu Kabeln, Ver- und Entsorgungsleitungen bei Parallellage  $\geq 0,40$  m.

Verlegearbeiten mit Kabelpflügen sind im Leitungsbereich nicht statthaft, jedoch im Umfeld möglich, wenn die Anlagen ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen der gesonderten schriftlichen Zustimmung.

Es können sich weitere, außer Betrieb genommene Leitungen des Unternehmens, im Baubereich befinden, welche nicht in den übergebenen Planunterlagen ersichtlich sind.

Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung. Deckungsangaben im Lageplan wurden im Zuge der Errichtung der Anlage bestimmt.

Im Baufeld befindliche Mess- und Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden.

Die Planung des Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der Gasleitung nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage der Leitungen, welche nachweislich nur durch eine Umverlegung der Gasleitung gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Veranlasser und inetz erforderlich. Dazu ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn

unter Angabe des Trassenvorschlages eine Baufeldfreimachung in der Abteilung NPG von inetz anzuzeigen.

Vor Baubeginn ist die Auskunftserteilung über Versorgungsleitungen (Schachtschein) einzuholen. Vor der Ausführungsphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf ihre Erkundigungspflicht hinzuweisen. In diesem Zusammenhang werden von inetz aktuelle Planunterlagen übergeben.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen aus der Satzung über die Entsorgung von Abfällen des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Südwestsachsens in der jeweils gültigen Fassung. Die Abfallbehälter werden am Tage der Müllentsorgung von den Grundstückseigentümern an der Einmündung Wiesenweg (Hausnummer 5 bzw. 6b) aufgestellt, analog der vorhandenen Bebauung.

### **Kommunikation**

Im Wiesenweg befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Anlagen im Bereich Wiesenweg beträgt in der Regel 0,3 m - 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m - 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz der Telekom müssen weiterhin jederzeit möglich sein. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsliniendurch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.erzgebirge24.de](http://www.erzgebirge24.de) zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund des § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77 Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Ein zusätzlicher Bedarf an Haltestellen infolge der geplanten Bebauung zeichnet sich nicht ab.

Es werden für die Kommune aus dieser Satzung keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

## **9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG; KOSTEN**

### **9.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **9.1.1 Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie, Boden, Wasser, Mensch Klima, Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften**

Es gilt, dass die Belange des Umweltschutzes- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB anzuwenden und in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Leitbild ist das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Als Voraussetzung für ein dem Standort angepasstes Landschafts- und Ortsbild wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet getroffen. Dazu gehören die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Art der Ausführung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke in wasserdurchlässiger Bauweise. Des Weiteren wird die zusätzliche neue Versiegelung durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Dies sind besonders die durch Pflanz- und Erhaltungspflichten vorgeschriebenen Maßnahmen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Umwandlung von einer Grünlandfläche zu einer Wohnbaufläche. Mit einer neuerlichen Nutzung durch Einzelhausbebauung werden Entwicklungspotentiale für den Wohnungsbau genutzt. Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des Bebauungsplangebietes sollen die Voraussetzungen für den Erhalt einer ökologisch funktionsfähigen Landschaft sowie ein dem Standort entsprechendes Orts- bzw. Landschaftsbild geschaffen werden. Durch die geplante Bebauung sind in Verbindung mit den zukünftig auf den großzügig zugeschnittenen Wohngrundstücken entstehenden Nutz- und Ziergärten keine ökologischen Nachteile zu erwarten. Die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen negativen klimatischen Auswirkungen. Die Baumpflanzungen dienen darüber hinaus der Gliederung und Durchgrünung des zukünftigen Wohnbaustandortes, der Einbindung des Plangebietes in die Ortslandschaft und der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes.

Besonderes Augenmerk galt dem Erhalt des an der südöstlichen Plangebietsgrenze bestehenden alleearartigen Baumbestandes (Laubgehölzen).

Arten- und Lebensgemeinschaften werden durch die Planung im Wesentlichen nicht beeinträchtigt. Es wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Festsetzungen ausgeglichen werden und die Bebauung durch die Bepflanzung in die Umgebung eingebunden wird. Der Eingriff kann durch die Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen und Heckenanpflanzungen im Grundstück minimiert werden. Mit Festsetzung einer Ausgleichsfläche als Streuobstwiese südlich des Plangebietes wird dem Kompensationserfordernis bei Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG Rechnung getragen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind in Kapitel 5.2 näher beschrieben und erläutert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung die Versiegelung von Flächen zwangsläufig notwendig wird, deren Maß und Auswirkungen jedoch durch die grünordnerischen Maßnahmen vermindert werden. Es entsteht ein attraktiver kleiner Eigenheimstandort in Ursprung und es wird maßvoll die vorhandene Wohnbebauung abgerundet.

Die wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen, zum Schutz und zur Optimierung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß BauGB §1(6)7 sind:

- Durchlässige Bauweise privater Stellplätze, Zufahrten und sonstiger befestigte Flächen,
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher,
- Pflanzbindung wertvoller Gehölze,
- Gestaltung der Grundstücke,
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Neben den Festsetzungen sind als Hinweise bei der Umsetzung der Maßnahmen zum Baumschutz zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Bäume sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 in Verbindung mit der RAS LP4 vorzusehen.
- Bei Bäumen sind jegliche Eingriffe in die Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiche auszuschließen.

### 9.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird der Ausgleich der Mehrversiegelung über eine außerhalb des Plangebietes festgesetzten Streuobstwiese kompensiert. Die Ausgleichsfläche befindet sich südlich des Plangebietes ebenfalls auf dem Flurstück 30/22 und ist im Bebauungsplan als Planteil 2 zugeordnet. Ausführliche Aussagen zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht Teil II Pkt. 7.3 zu entnehmen.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie:

- Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes und mögliche Maßnahmen zu Kompensation unerwünschter, unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

sind im **Umweltbericht (Teil II)** behandelt.

### **9.1.3 Immissionsschutz**

Nachteilige immissionsschutzrechtliche Auswirkungen des B-Planes auf die vorhandenen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die gemäß dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Wohnbebauung ist mit der benachbarten bestehenden Bebauung grundsätzlich verträglich.

Die südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden als solche weiterhin genutzt. Diesbezüglich können die mit der Bewirtschaftung der Flächen einhergehenden in regelmäßigen Abständen auftretenden landwirtschaftstypischen Lärm-, Geruchs und Staubimmissionen auftreten.

## **9.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsverhältnisse. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der vorhandenen Wohnbebauung (durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) ist ebenfalls nicht zu erwarten.

## **9.3 Auswirkungen auf den Bestand**

Durch die geplante Bebauung entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im Bereich der vorhandenen Bebauung ist nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Bestand:

1. Städtebaulich geordnete Entwicklung und Neugestaltung unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten und damit Erhöhung des Gestaltungswertes des gesamten Plangebietes.
2. Sinnvolle Parzellierung der Grundstücke, auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung.
3. Die geplante Bebauung stellt eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur dar.
4. Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau von zeitgemäßen, individuellen und familienorientierten Wohnhäusern mit hohem Grünanteil.
5. Erhalt und Sicherung der Durchgrünung.

## **9.4 KOSTEN**

Eventuell anfallende Kosten für die Ergänzung / Erweiterung bzw. Umbau betroffener Erschließungsanlagen werden von den zukünftigen Bauherren getragen.

Lugau, den

Weikert  
Bürgermeister