

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Stadt Lugau  
Obere Hauptstraße 26  
09385 Lugau

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Bettina Seiferth

**Durchwahl**  
Telefon +49 371 532-1547  
Telefax +49 371 532-1929

bettina.seiferth@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
C34-2417/428/6

Chemnitz,  
13. August 2018

nachrichtlich an:

- LRA Erzgebirgskreis – Kreisplanung/Kreisentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz
- Sachsen Consult Zwickau

**Landkreis Erzgebirgskreis, Stadt Lugau**  
**Bebauungsplan "Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick"**  
**Stellungnahme der oberen Raumordnungsbehörde**  
Schreiben des Planungsbüros vom 12. Juli 2018  
Beratung vom 13. April 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die obere Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

**Das Vorhaben steht mit den Belangen der Raumordnung im Einklang.**

### **Begründung**

#### 1. Sachverhalt

Die Stadt Lugau beabsichtigt einen Bebauungsplan für eine neue Wohnbaufläche nördlich im Bereich der Hohensteiner Straße aufzustellen.

Entsprechend der erhöhten Nachfrage soll mit vorliegender Planung nunmehr ein attraktiver Eigenheimstandort entwickelt werden. Die Stadt Lugau legt dar, dass alle verfügbaren Reserven weitgehend aufgebraucht sind.

Der geplante Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha für 19 Eigenheime.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden.

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucheranschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Str. 41  
09120 Chemnitz

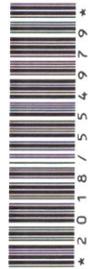
[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC** MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

**Verkehrsverbindung:**  
Straßenbahnlinien  
5, 6, C11 (Rößlerstraße)  
Buslinie  
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).





## 2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

## 3. raumordnerische Bewertung

Das Vorhaben stimmt mit den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich überein.

Die in unserer Beratung vom 13. April 2018 gemachten Hinweise sind berücksichtigt wurden.

In dieser wurde von der Raumordnung vorgeschlagen, den Umgriff stark zu reduzieren. Die ursprüngliche Planung umfasste eine Fläche von 3,2 ha für ca. 30 Eigenheime. Es sollten die Eckpunkte der vorhandenen Bebauung aufgegriffen werden, um eine sinnvolle städtebauliche Abrundung zu erreichen. Dies wurde umgesetzt. Die Fläche wurde auf 2 ha für ca. 19 Eigenheime reduziert und der Siedlungskörper entsprechend der vorhandenen Bebauung abgerundet. Damit soll laut Begründung dieser Bereich auch abschließend ausgeformt sein.

Die Überschneidung mit einem regionalen Grünzug aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist nunmehr auf den Randbereich (Unschärfebereich) beschränkt und aus unserer Sicht akzeptabel.

Hinweis: Die geplante Teilaufhebung BP „An der Lugauer Straße“ sollte weiter vorangetrieben und über eine Aufhebung im Bereich BP „Thümmelsberg“ nachgedacht werden, da dort seit 20 Jahren innerhalb des BP keine Bewegung mehr erfolgt und die theoretisch verfügbaren 21 WE in Bedarfsberechnungen mit einfließen müssen, obwohl an dieser Stelle offenbar wegen Insolvenz keine Entwicklung mehr möglich ist.

## 4. Hinweise

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1180132 eingetragen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Aus Sicht des Referates Baurecht ergehen folgende Hinweise:

Herr Seifert, Tel.: 0371/532 2513, E-Mail: [stefan.seifert@ldc.sachsen.de](mailto:stefan.seifert@ldc.sachsen.de)

Da die Beratungsergebnisse vom 12. April 2018 sowie die Vorgaben zum Freiflächenschutz (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und die Aufstellungsmodalitäten für einen vorzeitigen

Bebauungsplan weitgehend beachtet worden sind, werden aus unserer Sicht keine grundlegenden standortbezogenen Bedenken geltend gemacht.

In Bezug auf den im Süden des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und in der Begründung als nicht überbaubar beschriebenen Leitungskorridor geben wir jedoch zu bedenken, dass die gleichzeitige Überdeckung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche nicht den an einen Bebauungsplan zu stellenden Bestimmtheitsanforderungen entspricht und auch dem Schutzziel der festgesetzten Leitungskorridore widersprechen dürfte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sollten hinter die Leitungskorridorfläche zurückgenommen werden, um die Bau Freihaltung des Schutzstreifens sicherzustellen. Andernfalls müsste die Leitung auf Kosten des Planungsträgers verlegt und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung und integriert weitere fachliche Hinweise. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bettina Seiferth  
Referentin Raumordnung



Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Stadtverwaltung Lugau/Erzgeb.  
Obere Hauptstraße 26  
09385 Lugau/Erzgeb.

POSTEINGANG STV LUGAU							
01. AUG. 2018							
	BM	BS	I	II	III	IV	Erk
R					X		
W							
T							

Datum: 30. Juli 2018  
Bearbeiter: Fr. Peters  
Telefon: (0375) 289 405 23  
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Zeichen:

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

## Bebauungsplan „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“ der Stadt Lugau/Erzgeb.

### Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz

Dem Schreiben der Sachsen Consult Zwickau vom 12. Juli 2018 lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Juni 2018
- Begründung des Vorentwurfes vom Juni 2018
- Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung vom 9. Mai 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“ der Stadt Lugau/Erzgeb. gebeten.

### Sachverhalt

Die Stadt Lugau plant nordöstlich der Hohensteiner bzw. Erlbacher Straße ein 2,0 ha großes Wohngebiet zur Erschließung von ca. 20 Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Zuletzt hatte der Planungsverband mit Schreiben vom 11. April 2018 zu dem damals noch 3,12 ha großen Baugebiet für 31 Einfamilienhäuser aufgrund der zu befürchtenden Beeinträchtigung regionalplanerischer Zielstellungen erhebliche Bedenken geäußert.

### Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 (2) Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz.

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

### Regionalplanerische Beurteilung

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Aus regionalplanerischer Sicht ist im Hinblick auf künftige bauliche Maßnahmen und Siedlungsflächenentwicklungen darauf hinzuweisen, dass dem Planungsverband Region Chemnitz kein Flächennutzungsplan vorliegt. Somit fehlen aktuelle Aussagen zur künftigen Gesamtentwicklung. Planungen ohne Kenntnis siedlungsstruktureller (u. a. für Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Erholung) und freiraumbezogener Schwerpunktsetzungen sind deshalb nur äußerst schwer zu beurteilen. Insofern ist es aus regionalplanerischer Sicht notwendig, einen Flächennutzungsplan, auch im Hinblick auf das Erfordernis der Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung entsprechend § 1 (4) BauGB zu erarbeiten. Nur so sind Planungen und Maßnahmen fachlich fundiert zu beurteilen.

Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne, also Flächennutzungs- und Bebauungspläne, den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung haben zwar keine unmittelbare Außenwirkung, § 1 (4) BauGB begründet jedoch eine Anpassungspflicht der planenden Gemeinde und schränkt so die gemeindliche Planungshoheit ein (BVerwG, Beschluss vom 20. August 1992 - Az.: 4 NB 20/91). Somit muss die Gemeinde bestehende Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anpassen, auch wenn diese erst nach Beschlussfassung über den Bauleitplan rechtswirksam geworden sind. Das „Anpassen“ im Sinne des § 1 (4) BauGB ist folglich nicht als einmaliger Prozess zu verstehen. Die Gemeinden müssen vielmehr ständig ihre Bauleitpläne auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung überprüfen und diese erforderlichenfalls wiederholt zielkonform fortschreiben. Dies hat das BVerwG in seiner Entscheidung vom 8. März 2006 (Az.: 4 BN 56.05) noch einmal bestätigt. Der Regelungszweck des § 1 (4) BauGB liegt in der Gewährleistung umfassender materieller Konkordanz zwischen der übergeordneten Landesplanung und der gemeindlichen Bauleitplanung.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben weiterhin **erhebliche Bedenken**.

Zum einen stehen der Planung mit dem im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Regionalen Grünzug Ziele der Raumordnung entgegen. Auch der Regionalplanentwurf Region Chemnitz legt analog einen regionalen Grünzug an dieser Stelle fest.

Regionale Grünzüge sind siedlungsnah, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Sie sind Ziele der Raumordnung. Gemäß Ziel Z 1.6.1 des Regionalplanentwurfes sind regionale Grünzüge von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Folgende Kriterien führten am Standort zur Festlegung eines Regionalen Grünzugs:

- Bodenschutz,
- Arten- und Biotopschutz,
- Siedlungsklima.
- 

Den Ausführungen in der Begründung im Vorentwurf des Bebauungsplanes, dass der festgelegte Regionale Grünzug lediglich randlich betroffen wäre und somit keine Beeinträchtigungen dieses zu erwarten sind, kann seitens des Plangebers des Regionalplanes nicht gefolgt werden.

Alternative Standorte im Gemeindegebiet, denen keine regionalplanerischen Festlegungen entgegenstünden, werden als Alternativstandorte nicht einmal in Erwägung gezogen. Die Alternativenprüfung beschränkt sich lediglich auf Planungsvarianten an ein und demselben Standort. Vielmehr sollte jedoch eine Standortalternativenprüfung zur Wahl einer städtebaulich sinnvollen Siedlungsergänzung im Einklang mit raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen durchgeführt werden.

Gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem an ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz).

Analog wurde in Karte 1 „Raumnutzung“ Regionalplanentwurf Region Chemnitz ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt.

Die raumordnerische Sicherung erfolgte hier insbesondere aufgrund der Abundanz mehrerer nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotope mit den Umgebungsflächen.

Des Weiteren ist gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel Z 2.2.1.5 LEP 2013 haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes der Region Chemnitz ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Dieses Maß der baulichen Entwicklung ist durch die Gemeinde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachzuweisen.

Dies erfolgte in der Begründung zum Vorentwurf. Demnach besteht ein Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Lugau bis 2030 von 10,2 ha, wovon laut Bedarfsermittlung in der Begründung des Bebauungsplanes derzeit ca. 4,3 ha zur Verfügung stehen und weitere 5,9 ha benötigt werden.

Diesbezüglich ist zunächst festzustellen, dass innerhalb nicht aufgeführter Ergänzungssatzungen weitere Flächen zur Verfügung stehen, die nicht in die Berechnung einfließen. Zudem können die Ausführungen in der Begründung des Vorentwurfes bzgl. des Bebauungsplanes „An der Lugauer Straße“ nicht nachvollzogen werden. Dieser soll zu 100% ausgelastet sein. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan stehen jedoch weitere 20 Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung. Eine Planänderung ist bisher nicht erfolgt, so dass auch mit heutigem Rechtsstand von keinem kleineren Wohngebiet ausgegangen werden kann.

De facto stehen in Lugau also ca. 25 weitere Grundstücke zu Verfügung, die vorrangig einer Bebauung zuzuführen sind, bevor eine Neuanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zur zusätzlichen Bevorratung von Wohnbauflächen in Frage käme. Der im Landesentwicklungsplan 2013 benannte Ausnahmefall der Neuanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist aus unserer Sicht nicht gegeben.

Zudem kommt, dass heute keine Bevorratung von Flächen für die prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 erfolgen sollte. Fakt ist, dass derzeit ca. 6 ha Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, die vorrangig erschlossen und genutzt werden sollten, bevor überhaupt eine Flächenneuanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen erfolgen sollte.

Der Bedarf zur Erschließung weiterer Gebiete ist deshalb aus regionalplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Die Planung widerspricht deshalb einem weiteren Ziel der Raumordnung.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Nachfrage durch Bauwillige nicht mit dem tatsächlich bestehenden Bedarf in der Argumentation verwechselt werden darf.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche (A1) befindet sich in einem in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz), welches erneut im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt wurde. Die raumordnerische Sicherung erfolgte insbesondere aufgrund des im Rahmen der Selektiven Biotopkartierung kartierten Eichenwalds. Die geplante Aufforstung stützt somit das Ziel der Raumordnung.

### **Verfahrenshinweise**

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz am Verfahren zu beteiligen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz  
gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle  
i. A. des Vorsitzenden des  
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34  
LRA Erzgebirgskreis  
Sachsen Consult Zwickau



Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 27  
09337 Hohenstein-Ernstthal

**Abteilung 3 Umwelt und Sicherheit**  
**Referat Bauaufsicht**  
**SG Kreisplanung/Kreisentwicklung**

Bearbeiter/in: Herr Wagner  
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Str. 24  
09456 Annaberg-Buchholz  
Zimmer-Nr.: A1.33  
Telefon: 03733 831-1049  
Telefax: 03733 831-1057  
E-Mail: Sebastian.Wagner@kreis-erz.de  
Ihre Zeichen:  
Ihre Nachricht: 12.07.2018  
Unsere Zeichen: 614.521-18(247)-333(Wa)  
Datum: 16.08.2018

**Stadt Lugau**

**Bebauungsplan „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“**

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorentwurf  
hier: Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis

Bezug: - Schreiben des beauftragten Planungsbüros vom 12.07.2018  
- Planzeichnung und Begründung vom Juni 2018  
- Planunterlagen in digitaler Form

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Lugau hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 den o. g. Vorentwurf inkl. Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der o. g. Bebauungsplan wird aufgestellt, da die Stadt Lugau aufgrund des Bedarfes an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines ca. 2 ha großen reinen Wohngebietes schaffen will. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit Schreiben vom 12.07.2018 wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

**Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zu o. g. Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:**

**Landwirtschaft**

**Bearbeiter: Herr Nestler**

**Tel.: 03735 601-6208**

Die Stadt Lugau plant mittels Bebauungsplan eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen. Der geplante Bebauungsplan soll auf derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen



ausgewiesen werden. Die Planung verursacht Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. In der Region sind 14 Landwirtschaftsbetriebe ansässig.

Die agrarstrukturelle Betroffenheit durch das Vorhaben ist durch den dauerhaften Flächenentzug, durch die dauerhafte Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten, die eventuelle dauerhafte oder vorübergehende Störung der Zuwegung und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben.

Die Flurstücke Nr. 326 und 323/14 der Gemarkung Lugau sind verpachtet. Es bestehen somit Zweifel an der Verfügbarkeit über die Teilfläche des Flurstückes.

Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen zum geplanten Bebauungsplan **erhebliche Bedenken**.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde die Notwendigkeit der geplanten Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchzuführen, zu denen Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.4 aufgeführten Argumente sind dazu nicht ausreichend.

Auch steht der Bebauungsplan der Zielvorgabe des Freistaates Sachsen entgegen, bis 2020 die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 2 ha pro Tag zu reduzieren.

Als Ersatzmaßnahme soll eine 4.500 m<sup>2</sup> große Fläche (Teilfläche des Flurstücks 232/14 der Gemarkung Lugau), außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, mit Laubbäumen (Hainbuche, Rotbuche, Traubeneiche) und Straucharten (Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose) aufgeforstet werden.

Nach § 10 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) bedarf es bei der Erstaufforstung bislang nicht forstlich genutzter Grundstücke einer Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde (Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Landwirtschaft/Naturschutz). Dazu ist ein entsprechender Antrag an das Landratsamt Erzgebirgskreis, SG 314, Ansprechpartner Herr Böhme Tel. 03735 601-6200 zu stellen.

Das entsprechende Antragsformular kann von der Homepage des Landratsamtes Erzgebirgskreis mit dem nachfolgenden Link heruntergeladen werden:

<https://www.edv-erz.de/modules/aemter/31400/Erstaufforstungsantrag.pdf>

#### **Baurecht**

**Bearbeiter: Frau Kleiner**

**Tel.: 03733 831-4171**

#### Planzeichnung:

- Das Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planzeichen Nr. 15.13. der PlanzV 90 in colorierter Fassung (grau dunkel) auszuführen.
- Im Verfahrensvermerk Nr. 8 ist die Bezeichnung des Referates zu korrigieren. Die korrekte Bezeichnung ist „Referat Ländliche Entwicklung und Vermessung“.

#### Begründung:

- Zusätzlich ist die Begründung der Satzung mit Datum und der Unterschrift des Bürgermeisters zu versehen.

**Immissionsschutz****Bearbeiter: Frau Pechmann****Tel.: 03771 277-6115**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes.

Es wird empfohlen, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, da dieser bereits bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten ist:

- Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

**Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz****Bearbeiter: Frau Kolonko****Tel.: 03735 601-6141**

Aus Sicht des Fachbereiches Abfallrecht/ Altlasten/ Bodenschutz bestehen keine Einwände gegen den o. g. Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Die Schutzgüter wurden umfänglich im Umweltbericht geprüft. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine Aufforstung kompensiert werden. Bodenschutzrechtlich wird die Bebauung mit dem geringsten Versiegelungsgrad befürwortet.

**Forst****Bearbeiter: Frau Mann****Tel.: 03735 601-6306**

Weder im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes noch in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG.

Zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe ist die Ausgleichsmaßnahme A1 vorgesehen. Dabei soll auf einem Teil des Flurstückes 232/14 der Gemarkung Lugau ein Laubmischwald (Eichen-Buchenwald) mit vorgelagertem Waldrand entstehen. Die geplante Aufforstungsfläche grenzt im Norden und Osten unmittelbar an eine bestehende Waldfläche an, wodurch diese abgerundet wird. Allerdings weicht die Darstellung der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A1 in den Planungsunterlagen von der tatsächlichen Situation vor Ort ab. Ein Teil der geplanten Aufforstungsfläche ist bereits Wald i. S. d. § 2 SächsWaldG. Die Waldabgrenzung ist dem beigefügten Luftbild (sh. Anlage 01) zu entnehmen. Sie ist auch im Geoportal Sachsenatlas unter dem Karteninhalt „Wald nach SächsWaldG“ ersichtlich (<http://geoportal.sachsen.de/cps/index.html>). Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A1 ist dementsprechend anzupassen.

Weiterhin bedarf es bei der Erstaufforstung bislang nicht forstlich genutzter Grundstücke gemäß § 10 SächsWaldG einer Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde (Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Landwirtschaft/Naturschutz).

Bei der Verwendung der im Anhang der Begründung aufgeführten Baumarten für die Aufforstung sind geeignete Herkünfte gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes vom 22.05.2002 zu wählen.

Aus forstfachlicher Sicht gibt es unter Beachtung der o. g. Hinweise keine Einwände gegen die geplante Ersatzmaßnahme.

**Naturschutz****Bearbeiter: Frau Heyner****Tel.: 03771 277-6203**

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (Sächs-NatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der Stadt Lugau, sodass ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 2 SächsNatSchG vorliegt. Verursacher von Eingriffen sind wegen § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen und, sofern unvermeidbare Beeinträchtigungen vorliegen, diese dem § 15 Abs. 2 BNatSchG folgend durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entweder auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Ermittlung des Eingriffs und die daraus resultierenden Maßnahmen erfolgten auf der Grundlage der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Dresden, Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Juli 2003). Einem Ausgleichsbedarf von 0,61 WE stehen 0,63 WE Ausgleich gegenüber, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert wird.

Als Ersatzmaßnahme wird eine 4.500 m<sup>2</sup> große Fläche (Teilfläche des Flurstücks 232/14 der Gemarkung Lugau), außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, mit Laubbäumen (Hainbuche, Rotbuche, Traubeneiche) und Straucharten (Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose) aufgeforstet.

**Der Kompensationsmaßnahme wird seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt, mit der Maßgabe, dass die Erstaufforstung ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln erfolgt. Die Kompensationsmaßnahme ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Aufforstung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall von Gehölzen sind diese zu ersetzen. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.**

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG erfolgte auf der Grundlage einer artenschutzfachlichen Risikoabschätzung durch die igc Ingenieur-Gruppe Chemnitz GbR, für die Tiergruppen Amphibien/Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Diese Vorprüfung ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, nach derzeitigem Kenntnisstand, durch den Bebauungsplanvorentwurf betroffen sind.

**Siedlungswasserwirtschaft****Bearbeiter: Frau Grän - Wasserschutzgebiete****Tel.: 03735 601-6195**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht des Trinkwasserschutzes keine Einwände. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

**Bearbeiter: Frau Plorin – Kommunales Abwasser****Tel.: 03735 601-6173**

In der Begründung S. 23 wird ausgeführt: „...Aussagen zu Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Zuge der Trägerbeteiligung ergänzt...“.

Auf Grund fehlender Lösungsansätze bzw. Aussagen zur gesicherten abwassertechnischen Erschließung des geplanten Wohnungsbaustandortes kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden, ob abwasserrechtliche Belange betroffen sind.

**Wasserbau****Bearbeiter: i. V. Frau Kircheis****Tel.: 03735 601-6180**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen wasserbaulich keine Einwände. Wasserbauliche Belange sind nicht berührt.

**Brandschutz****Bearbeiter: Herr Ackermann****Tel.: 03733 831-5262**Löschwasser:

Für das Plangebiet sollte ein Löschwassernachweis erbracht werden, denn es gibt noch keine konkreten Aussagen zur Löschwasserversorgung. Die Grundlage ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW Seite 6 Tabelle. Dort werden 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden gefordert.

Befahrung:

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Weiterhin sind auch Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr mit vorzusehen.

**Kreisstraßen****Bearbeiter: Herr Hennig****Tel.: 03771 277-7150**

Der Fachbereich Kreisstraßen erhebt keine Einwände zu o. g. Vorentwurf. Es ist keine Kreisstraße betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 6 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu widmen und mittels Eintragungsverfügung in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Lugau (Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Straßen- und Bestandsverzeichnisse) aufzunehmen ist.

**Verkehrsrecht****Bearbeiter: Herr Stettinius****Tel.: 03771 277-7123**

Die Verkehrsbehörde des Erzgebirgskreises erhebt keine Einwände gegen o. g. Aufstellung des Bauungsplanes. Für die verkehrstechnische Erschließung und Anbindung an die Erlbacher Straße sollten die Schleppradien eingehalten und die Sichtdreiecke beachtet werden. Die Gehwegführung sollte an die aktuelle Rechtslage angepasst werden.

**Vermessung****Bearbeiter: Herr Rauschenbach****Tel.: 03733 831-4245**

Zu o. g. Planentwurf bestehen keine Einwände. Die Bezeichnungen der im Plangebiet liegenden Flurstücke entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

**Öffentlicher Gesundheitsdienst****Bearbeiter: Herr Michael****Tel.: 03771 277-3211**

Aus Sicht des Fachbereiches Öffentlicher Gesundheitsdienst bestehen keine Einwände gegen o. g. Vorentwurf.

Trinkwasserversorgung:

Zur Trinkwasserversorgung ist ausschließlich Wasser aus dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde zu nutzen. Dies ist lt. Planungsunterlagen auch so vorgesehen.

Lärmschutz:

Bei Realisierung des Vorhabens sind die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten.

**Hinweise:**

Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, insofern 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 ggf. vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z. B. Brunnen) kommen.

**Senioren- und Behindertenbeauftragte****Bearbeiter: Frau Dittrich****Tel.: 03771 277-1060**

Die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen werden mit der Planung berührt. Folgende gesetzlichen Grundlagen sind zu berücksichtigen:

- § 8 Abs. 5 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG)

**Kreisplanung****Bearbeiter: Frau Fleischer****Tel.: 03733 831-1042**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechende landesplanerische Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Region Chemnitz sind zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, den Planungsverband Region Chemnitz (Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau) am Verfahren zu beteiligen.

**Nachfolgende Fachbereiche wurden ebenfalls beteiligt. Sie äußerten keine Bedenken oder Hinweise:**

Ländliche Entwicklung/Flurneuordnung - Frau Aßmann - Tel.: 03735 601-6240

Denkmalschutz - Herr Schulz - Tel.: 03733 831-4100

**Sonstige Hinweise:*****Kampfmittel***

Für eine Gefahreneinschätzung, ob im Baubereich eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt nicht zuständig.

***Rettungswesen***

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

***Abfallentsorgung***

Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS), Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg zuständig.

***Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband):***

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.

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 Versor-

gungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

*Allgemeine Anmerkungen*

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

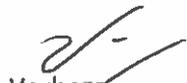
Wir bitten Sie, bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis folgende Unterlagen einzureichen:

Planzeichnung mit Begründung 3fach in Papierform sowie zusätzlich in elektronischer Form (PDF-Datei).

Außerdem bitten wir die Mitteilungen zum Abwägungsergebnis möglichst per E-Mail an folgende Adresse zu schicken: [kreisplanung@kreis-erz.de](mailto:kreisplanung@kreis-erz.de).

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg  
Sachgebietsleiter

**Anlagen**

01 - Luftbild mit bestehender Waldfläche und Ausgleichsmaßnahme A1



SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE  
Postfach 54 01 37 | 01311 Dresden

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

**Ihr Ansprechpartner/-in**

Angelika Drohm

**Durchwahl**

Telefon +49 351 2612-2101

Telefax +49 351 2612-2099

angelika.drohm@  
smul.sachsen.de\*

**Ihr Zeichen**

**Ihre Nachricht vom**

12.07.2018

**Aktenzeichen**

(bitte bei Antwort angeben)

21-2511/58/102

**Dresden, den 10.08.2018**

## **Bebauungsplan „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“ der Stadt Lugau, Erzgebirgskreis, Vorentwurf Stand Juni 2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz / Fischerei / Fisch- und Teichwirtschaft und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

### **1 Zusammenfassendes Prüfungsergebnis**

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine rechtlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten (siehe Gliederungspunkt 2).

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Wir empfehlen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

 *Täglich für  
ein gutes Leben.*

**Hausanschrift:**  
Sächsisches Landesamt für  
Umwelt, Landwirtschaft und  
Geologie  
Abteilung 2  
August-Böckstiegel-Str. 1  
01326 Dresden

[www.sachsen.de/lfulg](http://www.sachsen.de/lfulg)

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit der Buslinie 63  
Haltestelle Pillnitzer Platz

\* Kein Zugang für elektronisch signierte  
sowie für verschlüsselte elektronische  
Dokumente

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fisch- und Teichwirtschaft sind nicht berührt.

## **2 Natürliche Radioaktivität**

### **2.1 Unterlagen**

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013
- [3] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).

### **2.2 Prüfergebnis**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung empfehlen auch wir, bereits in den Planungsunterlagen erwähnt, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

### **2.3 Hinweise**

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie [2] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [3] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

- Ansprechpartner - Stefan Gatermann  
Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299  
E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

- Besucheradresse:  
Öffnungszeiten: dienstags 09:00 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr  
Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)  
Telefon: (03772) 3804-27
- Kontaktadresse:  
Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,  
2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

### **3 Geologie**

#### **3.1 Unterlagen**

- [1] Schreiben der SCZ Sachsen Consult Zwickau GbR aus Hohenstein-Ernstthal (Frau Erhard), vom 12.07.2017 mit Unterlagen [2]
- [2] Stadt Lugau: Vorentwurf des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“ bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht; aufgestellt durch Sachsen Consult Zwickau GbR aus Hohenstein-Ernstthal, 07/2018
- [3] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Geodatenarchiv und Bohrungsdatenbank der Abteilung Geologie
- [4] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aus Hennef: Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005

#### **3.2 Prüfergebnis**

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bitten wir nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

#### **3.3 Hinweise**

##### **3.3.1 Geologie / Hydrogeologie**

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird nach [3] durch Sedimentgesteine der Leukersdorf-Formation aus der Zeit des Rotliegend gebildet. Diese bestehen aus Schluff- und Tonsteinen im horizontalen und lateralen Wechsel mit Sandstein- und

Konglomerat-Einschaltungen. An ihrer Oberfläche liegen die Rotliegendgesteine in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch eiszeitlich abgelagerten, geringmächtigen Hanglemm oder Hangschutt überlagert.

Innerhalb der rolliger Bereiche der Lockergesteinsdecke und Verwitterungszone ist mit oberflächennahem Grundwasser aus dem sogenannten Zwischenabfluss zu rechnen. Dieser unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Das Rotliegendgestein stellt einen Poren-/Kluftgrundwasserleiter dar.

### 3.3.2 Baugrunduntersuchungen und Lagerstättengesetz

Für die Errichtung von Neubauten und baulichen Anlagen zur Erschließung empfehlen wir der Bauherrschaft in der weiteren Planung zum Reduzieren des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.

Die dafür notwendigen Baugrundbohrungen bitten wir vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG, anzuzeigen und die Ergebnisse nach Bohrende unserer Einrichtung zur Verfügung zu stellen (vgl. §§ 4,5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur Elektronischen Bohranzeige unter [ELBA.Sax](http://ELBA.Sax) bzw. [www.bohranzeige.sachsen.de](http://www.bohranzeige.sachsen.de) zur Verfügung.

### 3.3.3 Planungshinweise Versickerung

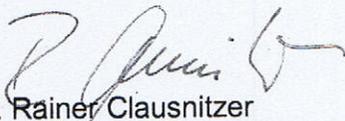
Entsprechend [2] sind Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Bei einer Versickerung von Oberflächen-/ Niederschlagswasser über die Bodenzone mittels wasserdurchlässiger Beläge oder mittels teilversiegelter, wasserdurchlässiger Flächen in Form von Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen ist zu gewährleisten, dass diese schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion auf den betroffenen Flächen oder eine Beeinträchtigung Dritter, insbesondere im hängigen Gelände, sind dabei auszuschließen.

Oberflächlich möglicherweise anstehende bindige Substrate wie Hang- und Verwitterungslehme stellen erfahrungsgemäß hinsichtlich der Versickerungseignung Grundwassergeringleiter dar und sind somit hydrogeologisch ungünstig einzuschätzen.

Für die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 [4] zugrunde zu legen sowie die hierin genannten qualitativen Untergrundanforderungen und quantitativen Planungsgrundsätze zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen



i. V. Rainer Clausnitzer  
Sachbearbeiter



Sächsisches Oberbergamt  
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

SCZ Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Ihr/e Ansprechpartner/-in  
Carola Dörr

Durchwahl  
Telefon: +49 3731 372-3110  
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de \*

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
12.07.2018

**Vorentwurf des Bebauungsplanes "Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick"  
Gemarkung Lugau, Gemeinde Lugau,  
Landkreis Erzgebirgskreis (lt. Lageplan)**

Aktenzeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
31-4146/3130/4-2018/20596

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange  
2018/1201**

Freiberg,  
6. August 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 12. Juli 2018 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Weitere Belange des Sächsischen Oberbergamtes sind nach den uns vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht betroffen.

Hausanschrift:  
Sächsisches Oberbergamt  
Kirchgasse 11  
09599 Freiberg

Lieferanschrift:  
Brennhausgasse 8  
09599 Freiberg

[www.oba.sachsen.de](http://www.oba.sachsen.de)

Bereitschaftsdienst  
außerhalb der Dienstzeiten:  
+49 151 16133177

Besuchszeiten:  
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für  
Besucher  
können gebührenpflichtig auf dem  
Untermarkt und im Parkhaus an der  
Beethovenstraße genutzt werden.

\*Informationen zum Zugang für  
verschlüsselte / signierte E-Mails /  
elektronische Dokumente sowie De-Mail  
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.



Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr  
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

# LANDESARBEITSGEMEINSCHAFT

der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens



*Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg*

Stadtverwaltung Lugau  
Obere Hauptstraße 26

09385 Lugau

Bearbeiter: Andrea Schmid  
Telefon: 0341 – 3090814  
Email: lag@sdw-sachsen.de

Datum: 10.09.2018

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: SDW-LAG-2018- 323-B-  
Plan Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick

Stellungnahme bzgl. Schreiben vom 04.09.2018:

## **Vorentwurf Bebauungsplan „Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“ in Lugau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Als Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LAG) gemäß § 36 Abs. 3 SächsNatSchG der anerkannten Naturschutzvereinigungen und in Vertretung für:

- NABU Landesverband Sachsen e. V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Sachsen e. V.

nehmen wir nach Prüfung der Unterlagen auf Grundlage des § 36 Abs. 1 Satz 2 SächsNatSchG wie folgt zu Ihrem Schreiben Stellung:

Der **NABU Landesverband Sachsen e. V lehnt** das o. a. Vorhaben **mit nachfolgender Begründung ab.**

Die **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Sachsen e. V. stimmt** dem o. g. Vorhaben **zu.**

**BEGRÜNDUNG** zur **Ablehnung** im Wortlaut seitens des **NABU Landesverband Sachsen e. V.:**

Der NABU-Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen.

Die Stadt Lugau beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches zwischen Erlbacher Straße und Am Pfarrwald im Norden der Stadt Lugau mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich der Gemeinde. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung des Vorhabens im Sinne des § 35 BauGB liegen nicht vor. Im Gegenteil, es liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach dem § 35 Absatz 3 Satz 5 entgegen, da Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes entgegenstehen.

### **Absender:**

**Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Sachsen e. V. Geschäftsstelle Städtelner Straße 54 04416 Markkleeberg**

**Weitere Mitglieder der Landesarbeitsgemeinschaft (LAG)** der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens:

GRÜNE LIGA Sachsen e. V.

BUND für Umwelt- und Naturschutz Landesverband Sachsen e. V.

Landesjagdverband Sachsen e. V.

Landesverband Sächsischer Angler (LVSA) e. V.

Landesverein Sächsischer Heimatschutz (LSH) e. V.

Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Sachsen e. V.

Naturschutzverband Sachsen e. V. (NaSa)

Das Areal liegt in einem Regionalen Grünzug (Fortschreibung Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.)

Im Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen ist formuliert:

Z

2.2.1.8

In den Regionalplänen sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. .... Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Z

2.2.1.9

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Artenschutzfachliche Risikoabschätzung zum Bebauungsplan

„Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick“ in Lugau umfasst nur das Plangebiet. Für den gegenüberliegenden Wald gibt es Hinweise auf Bruten von Rotmilan, Schwarzmilan, Waldkauz, Waldohreule, Mäusebussard und Turmfalke als Baumbrüter. Es ist also zu prüfen, ob der Tatbestand des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) erfüllt ist, das heißt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (9 C 6.12 Rn. 62; 9 A 14.12 Rn. 114). Der Untersuchungsraum für die artenschutzrechtliche Prüfung muss sich ferner nach dem typischen Aktionsradius der Art richten (9 A 14.12 Rn. 113).

Es ist allgemein verständlich, dass die Gemeinden neue Eigenheimgebiete schaffen, aber man muss sich auch um den Bestand kümmern und Innerstädtische Flächen erschließen. Nach Mitteilungen von Anwohnern gibt es solche Gebiete im Gemeindebereich. Es gäbe Alternativflächen zum "Pfarrwaldblick" in Lugau auf denen Häuser abgerissen sind (Kinderheim / Kindergarten). Ebenfalls die alte Gießerei steht als Ruine und die Fläche kann bebaut werden. Hier stellt sich allerdings die Frage nach einer Altlastenproblematik. Im Altwohngebiet Dichterviertel stehen ebenfalls ganze Häuserreihen leer. Ebenso Stadtmehrfamilienhäuser in der Pestalozzistraße. Die Neubaugebiete „Am Eichenwald“ und „Am Thümelberg“ haben noch größere Freiflächen als Baufläche.

**Im Fazit lehnt der NABU Sachsen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Eigenheimsiedlung Pfarrwaldblick" in Lugau ab.**

Wir bitten um belastbare Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen und um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben.

**ZUSTIMMUNG** im Wortlaut seitens der **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Sachsen e. V.:**

Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

Die Stadt Lugau beabsichtigt auf Teilflächen der Flurstücke 323/14, 323/18, 323/19 und 326 Bauparzellen für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser zu errichten. Momentan wird die Fläche als intensives Ackerland genutzt. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ein Areal

von ca. 2,0 ha sowie 0,45 ha für den Planteil II, der als Fläche für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), LV Sachsen äußert sich hierzu mit folgender Stellungnahme:

**Als anerkannte Naturschutzvereinigung stimmen wir dem Vorentwurf des B-Plans zu.**

Das Vorhaben wird in den Planungsunterlagen ausführlich und nachvollziehbar dargestellt. Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 (Erstaufforstung Laubmischwald) ist auf einer ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Fläche ein Eichen-Buchenwald mit vorgelagertem Waldrand anzupflanzen. Um den Wuchsansprüchen der jeweiligen Baumart gerecht zu werden, wird eine Gruppenpflanzung empfohlen. Zum Schutz vor Wildschäden ist die Fläche bis zur Sicherung der Kultur den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, zu zäunen. Pflegemaßnahmen und notwendige Nachbesserungen sind bei Bedarf durchzuführen. Die Art und Weise der Ausführung notwendiger Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffskompensierung sowie die getroffene Auswahl von standortgerechten Baum- und Straucharten werden seitens der SDW befürwortet. Eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von mindestens zwei Jahren ist sicherzustellen.

Ausgewiesene Flächen mit bestehenden Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu erhalten und vorhabenbedingte Beschädigungen zu vermeiden. Ist ein Ausfall von Gehölzen zu verzeichnen, sind diese im Verhältnis 1 : 2 (Ausfall : Ersatz) bis zur nächst folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Wir bitten um eine weitere Beteiligung am Planungsverfahren.

-----  
Seitens der übrigen Mitglieder der LAG:

- BUND Landesverband Sachsen e. V.
- GRÜNE LIGA Sachsen e. V.
- Landesverband Sächsischer Angler e. V.
- Landesjagdverband Sachsen e. V.
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V.
- Naturschutzverband Sachsen e. V.

wird keine LAG-Stellungnahme abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Schmid

Geschäftsstelle

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Sachsen e. V.  
stellvertretend als geschäftsführender Verband der LAG Naturschutz