

**Begründung zur  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
„Am Steinweg“ in Lugau  
OT Erlbach-Kirchberg - Entwurf -**

**nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch**



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 0323/67 93 93 1  
Mail: erhard@scz-zwickau.de

**im Auftrag des Planträgers:**

Stadtverwaltung Lugau  
Obere Hauptstraße 26  
09385 Lugau

Telefon: 037295/52-0  
Fax: 037295/52-43  
Mail: info@stv.lugau.de

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
„Am Steinweg“, Kirchberg

Der Stadtrat der Stadt Lugau beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung**  
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

## Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
2.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN, ERFORDERLICHE FACHLEISTUNGEN.....	6
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen .....	6
3.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen.....	9
4.	NACHWEIS WOHNRAUMBEDARF .....	10
4.1.	Demographische Entwicklung und Prognose .....	10
4.2.	Bauleitplanung, Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung .....	11
4.3.	Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs.....	14
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	15
5.1.	Plangrundlage .....	15
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.....	16
5.3.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches .....	16
5.4.	Schutzgebiete.....	17
6.	PLANUNGSZIELE.....	18
7.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB.....	18
7.1.	Allgemeines .....	18
8.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB.....	18
8.1.	Allgemeines .....	18
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot.....	19
8.3.	Verfahren.....	19
8.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche .....	19
8.5.	Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen .....	20
8.6.	Versorgung und Entsorgung .....	21
9.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG .....	24
9.1.	Umweltverhältnisse .....	24
9.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen .....	25
9.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	26
10.	ARTENSCHUTZ.....	30
11.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN .....	31
11.1.	Kosten .....	33
12.	HINWEISE ZUM VERFAHREN .....	33

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge .....	9
Abbildung 2:	Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung .....	15
Abbildung 3:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas) .....	16
Abbildung 4:	Bestand Teilflurstücke 276/3 und 277/2 der Gemarkung Kirchberg (Fotos SCZ vom 27.08.2020) .....	17

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	absolute Bevölkerungsentwicklung; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung.....	10
Tabelle 2:	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Gemeinde Lugau / Erzgeb. ....	11
Tabelle 3:	Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Lugau .....	14
Tabelle 4:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen .....	29
Tabelle 5:	Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich.....	29

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Untersuchungsbericht Nr. 317821: Versicherung von Niederschlagswasser und gereinigtem Abwasser in 09385 Lugau OT Erlbach-Kirchberg, Steinweg, Flurstück 277/2 Gemarkung Kirchberg (Baugrund Sachsen GbR vom 09.06.2021)	
-----------	---	--

## 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,

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

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

### Landesrecht:

**Sächsische Bauordnung (Sachs)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist,

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist,

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist,

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

## 2. Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Lugau beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches am Steinweg am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Erlbach-Kirchberg mittels Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne unbebaute Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Auf den beiden Teilflurstücken 276/3 und 277/2 der Gemarkung Kirchberg sollen auf einer Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> maximal vier straßenbegleitende Wohnhäuser errichtet werden.

Da die zu überbauende Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, hat die Stadt Lugau am .... beschlossen für den betroffenen Bereich auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung unter Beachtung des nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 festgestellten Innenbereichs aufzustellen und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Das Außenbereichsgrundstück wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit folgt die Stadt den Anforderungen zur sozialgerechten Eigentumsschaffung nach § 1 Abs. 5 BauGB. Es wird so den berechtigten Interessen der Bürger nach kostengünstigem Bauland entsprochen.

Grundsätzlich betrifft die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde überwiegend den Sektor Einzelhaus- und Doppelhausbau. Insbesondere für junge Familien sind moderne Wohnstandorte zu schaffen. Da dem Wunsch der Bürger der Gemeinde zum Bau von neuen Eigenheimen entsprochen werden muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), verbleibt der Stadt Lugau neben den bereits genehmigten Wohngebieten die

Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum alternativen Baugrundstücke bzw. Potenziale im Innenbereich sowie in den genehmigten Bebauungsplan- und Satzungsgebieten momentan zur Verfügung stehen. Alle Bebauungsplan- /Satzungsgebiete sind voll ausgeschöpft bzw. stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Der Trend des Neubaubedarfs ist trotz der sinkenden Bevölkerungszahl im Stadtgebiet Lugau allgegenwärtig. In den Jahren 2015 bis 2019 wurden im Gemeindegebiet im Durchschnitt 8 WE (Wohneinheiten) jährlich angefragt. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung handelt die Stadt Lugau im Sinne des Ziels Z 2.2.1.6 LEP. Die baulich-räumliche Entwicklung ist deshalb ausschließlich nur entsprechend der Eigenentwicklung zulässig.

Insbesondere zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind örtliche Ergänzungen Neuerschließungen von Baufeldern vorzuziehen. Für Ergänzungsflächen entfällt u.a. die verkehrliche Erschließung, was ca. 10 bis 20 % des Bodenverbrauchs bei neuen Baugebieten zum Inhalt hat. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der ausschließlichen Flächenausweisung entsprechend des aktuell konkreten Bedarfes der Gemeinde.

### **3. übergeordnete planerische Vorgaben, erforderliche Fachleistungen**

#### **3.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen**

##### **Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013**

**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 bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

→ Baulücken im Innenbereich stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Somit verbleibt der Stadt Lugau als Träger der Bauleitplanung die Berechtigung Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen.

**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.

→ 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. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnraumflächen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen. Der Bedarf wird in Kap. 4 nachgewiesen. Eine positive Eigenentwicklung ergibt sich außerdem aufgrund der Nähe zu den beiden Oberzentren sowie die gute Verkehrsanbindung.

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

→ Die Stadt Lugau verfolgt das Ziel, eine Zersiedelung in die Landschaft zu vermeiden und favorisiert deshalb den Standort, an dem eine gesicherte Erschließung entlang des Steinweges 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.

**Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge 2008 / Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (Stand 15.12.2015)**

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 ohne die Festlegungen zur Windenergienutzung (Regionales Windenergiekonzept und Ziele Z 3.2.2 bis Z 3.2.5 des Offenlage-Entwurfs).

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 der Planung zu berücksichtigen. Die Grundsätze und Ziele sind in der Begründung zur Satzung kursiv dargestellt.

**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 Abs. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebotes sollen flächensparende 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.

**Z 1.2.2** *Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.*

**Z 1.2.3** *Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen.*

**G 1.2.4** *Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.*

**Z 1.2.7** *Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...].*

**G 2.1.5.1** *[...] 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.*

#### Karte 1: Raumnutzung / Karte 1.1 Raumnutzung

Gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge ist der überplante Bereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. In Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz ist diese Fläche aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt.

Die Festlegung erfolgte aufgrund von Ziel Z 4.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013, wonach im Regionalplan 35% der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft festzulegen sind. In diesem Zusammenhang wurden im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz derzeit landwirtschaftlich genutzte Böden mit der höchsten natürlichen Bodenfruchtbarkeit entsprechend den Bewertungsstufen zur Schutzwürdigkeit V (sehr hoch) bis III (mittel) der 5-stufigen Datengrundlage Boden BK 50 herangezogen. In diesem Zusammenhang wird auf Ziel Z 2.3.1.2 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz verwiesen, wonach in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken ist, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlagen der Landwirtschaft sparsam erfolgen soll.

Im Bereich der raumordnerisch gesicherten Flächen zur Nutzung durch die Landwirtschaft steht die bauliche Erweiterung in Konflikt mit einem Grundsatz des rechtskräftigen Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung gemäß des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz.



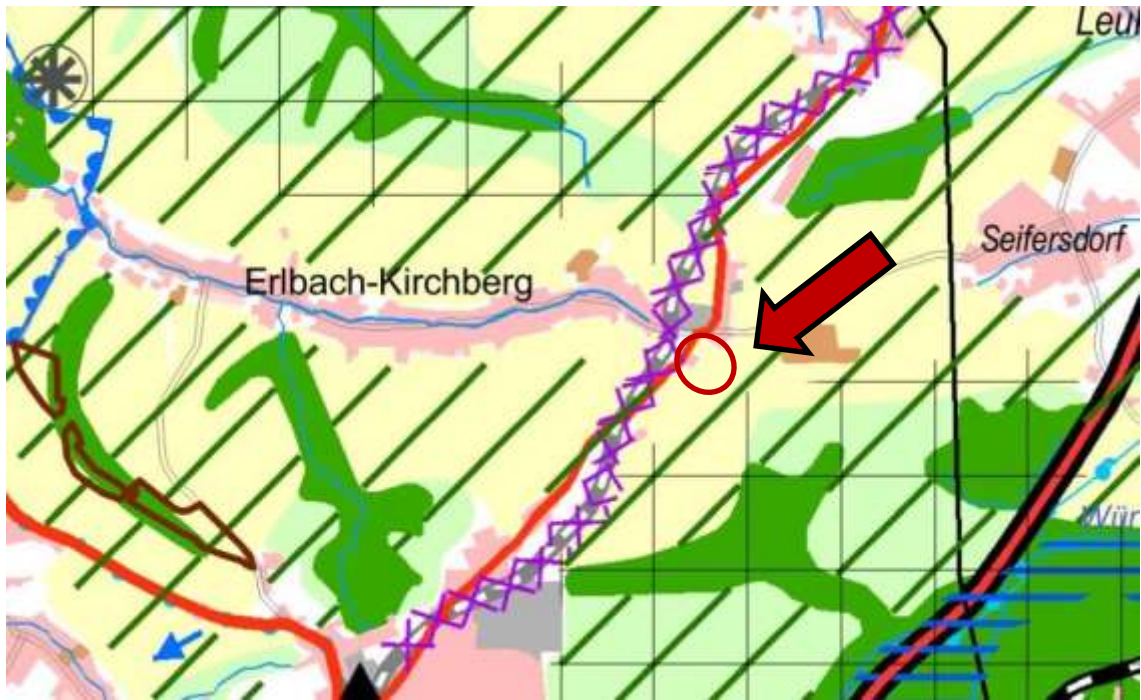


Abbildung 1: Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge

Die Grundsätze nach § 3 Nr. 3 ROG sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe des § 4 ROG und der für die Planungen und Maßgaben geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Die Flächeninanspruchnahme der Ackerfläche durch die geplante Wohnbebauung verursacht Verluste an landwirtschaftlicher Nutzfläche (siehe § 1a Abs. 2 BauGB) und Bodenfruchtbarkeit. Die Ergänzungssatzung sieht vor ca. 4.500 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Das in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung wird aufgrund der geringen Flächengröße, des geführten Bedarfsnachweises und des Ausformungsspielraumes (Plandarstellung im M 1: 100.000) abgewogen, so dass eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet ist.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches ist keine agrarstrukturelle Betroffenheit durch den dauerhaften Flächenentzug und die mögliche dauerhafte Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes gegeben. Es ist von keiner existenzbedrohenden Beeinträchtigung eines landwirtschaftlichen Unternehmens in Folge des Flächenentzuges auszugehen; der Eigentümer möchte die Fläche veräußern. Der Eingriff wird auch durch ein übergeordnetes öffentliches Interesse begründet.

### 3.2. **Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche gemeindliche Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Lugau liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan 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 (siehe Kap. 4).

Aus regionalplanerischer Sicht ist es notwendig mittelfristig einen Flächennutzungsplan zu erarbeiten. So können zukünftig Planungen und Maßnahmen fachlich fundiert beurteilt werden.

#### 4. 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.

#### 4.1. Demographische Entwicklung und Prognose

##### Bevölkerungsentwicklung

Die Grundlagen für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung (2005 – 2019) 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 31.12.2019 8.005 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

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 ebenfalls durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt.

### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsprognose bis 2035 wird für die Landkreise und die Gemeinden die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen herangezogen.

Jahr	Einwohner Lugau	Einwohner (%)	Einwohner Lugau	Einwohner (%)	
	Variante 1		Variante 2		Var. 1 / Var 2 durchschnittl.
2018	8.013	100	8.013	100	
2020	7.890	98,4	7.880	98,3	7.885
2021	7.820	97,6	7.810	97,5	7.815
2022	7.750	96,7	7.740	96,6	7.745
2023	7.680	95,9	7.670	95,7	7.675
2024	7.610	95,0	7.590	94,7	7.600
2025	7.540	94,1	7.510	93,7	7.525
2026	7.470	93,2	7.430	92,7	7.450
2027	7.390	92,2	7.350	91,7	7.370
2028	7.310	91,3	7.260	90,6	7.285
2029	7.230	90,3	7.180	89,5	7.205
2030	7.150	89,3	7.090	88,5	7.120
2031	7.070	88,3	7.000	87,4	7.035
2032	6.990	87,3	6.920	86,3	6.955
2033	6.910	86,3	6.830	85,2	6.870
2034	6.830	85,3	6.740	84,1	6.785
2035	6.750	84,3	6.650	83,0	6.700

Tabelle 2: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Gemeinde Lugau / Erzb. / Erzb.

Für Lugau wurde bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 88,90 % und bis 2035 auf ca. 83,65 % vorausberechnet (Durchschnitt Variante 1 und Variante 2). Dies würde für die Gemeinde einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 7.120 (2030) bzw. 6.700 (2035) Einwohner bedeuten.

#### 4.2. 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, Wiesenstraße (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), Vertrauensschartstraße/ 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.

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

#### Annahme:

1 ha Wohnfläche	≈	10 Wohneinheiten
<b>2,5 ha Wohnfläche</b>	≈	<b>25 Wohneinheiten</b>

#### Innenentwicklungspotenziale gemäß § 34 BauGB (Satzungen, keine Bauleitplanung erforderlich)

Ergänzungssatzung „Erlbacher Straße, Flurstück 323/15“ (2016)  
Die 4 Grundstücke sind bereits verkauft.

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%

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
„Am Steinweg“, Kirchberg

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

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wiesenweg, Flurstück 13/2“ in Lugau OT Ursprung (03/2021): Eigenbedarf, Baubeginn 2021.

Der Stadt Lugau stehen 2 WE im Bereich der Entwicklungssatzung „Alte Schmiedegasse“ für Wohnbebauung zur Verfügung.

Annahme:

1 ha Wohnfläche ≈ 10 Wohneinheiten  
**0,2 ha Wohnfläche ≈ 2 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 verkauft; Auslastung 100%

Wohnpark „Am Thümmelsberg“

Der Bebauungsplan wurde inzwischen so geändert, dass nur noch 12 Baugrundstücke für 12 Eigenheime geplant sind. Die Erschließung ist fertig gestellt und die Vermarktung abgeschlossen (Auslastung 100%).

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

Bebauungsplan „An der Lugauer Straße“ in Erlbach-Kirchberg  
Mit den jetztigen 7 Eigenheimstandorten ist das Gebiet fast vollständig ausgelastet. Es ist nur noch die Erschließung und Errichtung von **1 Einfamilienhaus** möglich.

Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Pfarrwald“  
nach Aussage des Eigentümers ist noch **1 Grundstück** frei.

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

Annahme:

1 ha Wohnfläche ≈ 10 Wohneinheiten  
**0,2 ha Wohnfläche ≈ 2 Wohneinheiten**

### 4.3. 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:

2021 bis 2025: 13 WE / 10.000 EW pro Jahr  
2026 bis 2030: 9 WE / 10.000 EW pro Jahr

Für die Stadt Lugau resultiert daraus folgende Bedarfsermittlung:

	<b>Einwohnerentwicklung Stadt Lugau (in Anlehnung an die Entwicklung Erzgebirgskreis)</b>	<b>Neubaubedarf WE, Erzgebirgskreis</b>	<b>Neubaubedarf WE Lugau</b>
		WE / 10 Tsd. EW	
2021	7.815	13	10
2022	7.745	13	10
2023	7.675	13	10
2024	7.600	13	10
2025	7.525	13	10
2026	7.450	9	7
2027	7.370	9	7
2028	7.285	9	7
2029	7.205	9	6
2030	7.120	9	6
gesamt:			<b>83</b>

Tabelle 3: Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Lugau

Für die Gemeinde Lugau ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Erzgebirgskreis ein Neubaubedarf von insgesamt **83 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. 8,3 ha. Es können potenziell ca. **29 Bauplätze** (rechtskräftige B-Pläne, Satzungen, Baulücken) zur Verfügung gestellt werden.

Allein der Bevölkerungsrückgang der Stadt Lugau kann die Festsetzung von Wohnbauflächen nicht entgegengehalten werden. Die Anforderungen, die an den Wohnraum gestellt werden, unterliegen einem stetigen Wandel, so dass die vorhandene Bausubstanz den geänderten Bedürfnissen nicht immer gerecht wird. In Lugau kann zu einem erheblichen Teil von einem aus der örtlichen Eigenbedarfssituation abzuleitenden Bedarf an zeitgemäßen Wohnverhältnisse ausgegangen werden. Es steigt das Bedürfnis nach qualitativ hochwertigem Wohnraum.

Um die Attraktivität der Stadt Lugau weiter zu erhöhen und um Abwanderung zu verhindern, muss potenziellen Zuwanderern und jetzigen Einwohnern ein attraktives Wohnangebot bereitgestellt werden. Für den kurzfristigen Bedarf fehlen Entwicklungsfelder insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern.

Die ergänzende Wohnbaufläche der Ergänzungssatzung „Steinweg“ sieht den Bau von maximal 4 Eigenheimen vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Ergänzungssatzung dient der Abdeckung des Nachholbedarfs für den Neubau von Wohnungen. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung. Der Eigentümer der Flurstücke hat die Absicht nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Bau zu beginnen.

## 5. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

### 5.1. Plangrundlage



Abbildung 2: Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Als Plangrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte ALK (ALKIS-Daten, Stand September 2020, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)).

## 5.2. Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung „Am Steinweg“ Gemarkung Kirchberg befindet sich im Osten des überwiegend ländlich geprägten Ortsteils Erlbach-Kirchberg zwischen Steinweg und Äußere Kirchberger Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Bebauung und schließt mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Steinweges ab. Im Umfeld des geplanten Wohnhauses befinden sich insbesondere Einzelhäuser mit großen Gärten, die südliche Umgebung ist durch einen ehemaligen Dreiseithof mit Nebengebäuden geprägt.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück über den öffentlich gewidmeten Steinweg mit Anschluss an die Äußere Kirchberger Straße (S 246).

Die Flächen befinden sich im Eigentum der jeweiligen im Grundbuch vermerkten Rechtspersonen. Zusätzliche neue öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen werden im Ergebnis dieser Bauleitplanung nicht benötigt. Die Kommune beabsichtigt für die Ergänzungsfläche keinen Flächenerwerb.



Abbildung 3: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)

## 5.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer leicht nach Westen abfallenden Fläche. Das Plangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 422 m ü NN bis ca. 426 m ü NN am Steinweg.

Bei den straßennahen Teilflächen der Flurstücke 276/3 und 277/2 Gemarkung Kirchberg handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Entlang des Steinweges



befindet sich Grünland, z.T. mit Gehölzbewuchs (u.a. Obstbäume etc.). Teilbereiche werden jedoch auch als Autoabstellplatz o.ä. genutzt.

Die Gehölze sind wenn möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten zu erhalten. Obstbäume oder auch Pappeln sind gemäß § 2 (4) Satzung zum Erhalt des Gehölzbestandes in der Stadt Lugau (Gehölzschutzsatzung vom 03.12.2018) keine geschützten Gehölze.



Abbildung 4: Bestand Teilflurstücke 276/3 und 277/2 der Gemarkung Kirchberg (Fotos SCZ vom 27.08.2020)

Ein kleiner Bereich des Flurstücks 276/3 an der Äußeren Kirchberger Straße wurde bis Mai 2021 eine Fördermaßnahme „Blühweise“ durchgeführt. Anschließend soll die Fläche als Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft aufgewertet werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorgesehen.

#### 5.4. 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 SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hirschgrund“ im Norden wie auch das Landschaftsschutzgebiet „Steegen“ südlich der Vorhabenfläche befinden sich in einer Entfernung von über 500 m. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu vermuten.

##### Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

##### Denkmalschutz, Archäologie

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Funde sind z.B. 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 zu melden.

## **6. Planungsziele**

Folgende planerischen Zielvorstellungen der Stadt Lugau, OT Erlbach-Kirchberg sollen insbesondere Bestandteil dieser Bauleitplanung werden:

- geordnete Flächennutzung und städtebauliche Entwicklung im Bereich erschlossener Flurstücke mittels Baulandausweisung für den örtlichen Bedarf,
- Vorgabe von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Berücksichtigung des Naturschutzes sowie zur Wahrung des Ortsbildes
- Ausgleich des Eingriffes durch Festsetzung von Ausgleichsleistungen.

## **7. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

### **7.1. Allgemeines**

Die Klarstellungssatzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung (nach § 35 BauGB) zugänglich sind. Alle in der Satzung aufgenommenen Grundstücke müssen sich eindeutig dem Innenbereich zuordnen lassen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann mittels Klarstellung kein neues Bauland ausgewiesen werden. Sie zeichnet lediglich (klarstellend) den tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs nach und hat ausschließlich deklaratorische, d. h. bestätigende Wirkung. Alle dort aufgeführten Grundstücke müssen Innenbereichsqualitäten im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB besitzen.

Ein Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil,

- wenn das Gebiet von einem städtebaulichen Gewicht und von einer organischen Siedlungsstruktur geprägt ist,
- das Grundstück in einem solchen Bebauungszusammenhang zu einem Ortsteil liegt, dass der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit gewahrt bleibt,
- das Grundstück erschlossen ist und
- wenn die Bauwerke dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Aufgabe der Klarstellungssatzung ist es vornehmlich, Klarheit über den Verlauf der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen und insofern öffentlichen Planungsträgern bindende Vorgaben für ihre Entscheidungen zu machen.

## **8. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

### **8.1. Allgemeines**

Ergänzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB haben eine Klarstellung des Innenbereiches zur Grundlage. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellten Innenbereich einbezogen werden.

Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht jedoch nicht aus, um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Voraussetzung ist nach dem Willen des Gesetzgebers immer, dass die mit der Satzung beabsichtigte Entwicklung städtebaulich vertretbar ist und die aufgenommenen Flächen von der vorhandenen Bebauung geprägt werden. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nunmehr nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden. Diese Satzung dient jedoch nicht dazu, neue Baugebiete am Ortsrand zu entwickeln. Dieses ist der Bebauungsplanung vorbehalten.

## **8.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot**

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn

- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB Voraussetzung, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht nicht, wenn Ortsteile in die freie Landschaft hinein erweitert (fingerförmige Entwicklung) bzw. Bebauungsplangebiete abgerundet werden.

## **8.3. Verfahren**

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren).

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt, wie auch bei der Klarstellungssatzung, in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

## **8.4. Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche**

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss an vorhandene Bebauung dennoch derzeit im Außenbereich. Mit Ihrer Einbeziehung in den Innenbereich wird dieser sinnvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Es besteht keine fingerartige Entwicklung in die freie Land-

schaft; die Entwicklung erfolgt straßenbegleitend. Eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Steinweges ist vorhanden. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt auch der südlich angrenzende Dreiseithof mit Nebengebäuden ein Siedlungskörper dar.

Die Fläche ist von der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung her als zu einer Wohngebietsfläche zugehörig zu bewerten. Diesem Schutzanspruch entspricht auch die zukünftige Nutzung. Mit der Bebauung von drei bis vier Wohnhäusern wird der eher ländlich geprägte Bereich sinnvoll ergänzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die verkehrliche Erschließung ist über den öffentlich gewidmeten Steinweg gesichert. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt in Anlehnung an die RAST 06, so dass auf Verkehrszeichen verzichtet werden kann. Flächen für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind auf den Grundstücken vorgesehen. Das Parken ist auf dem Steinweg nicht möglich.

Da es sich um einen einzelnen kleinen Wohnstandort handelt, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auf der Ergänzungsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Biotop. 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.

## **8.5. Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen**

Der Gesetzgeber gestattet es der Gemeinde, nach § 34 Abs. 5 BauGB für die Ergänzungsflächen aus städtebaulichen Gründen erforderliche einzelne Festsetzungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Lugau bei Wahrung des Ortsbildes im betroffenen Ortsbereich und zur Einbindung in die vorhandene Umgebung Gebrauch.

### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Die Satzung dient, wie beschrieben verhältnismäßig unkompliziert, der Wohnbaulandbereitstellung. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der umgebenden Bebauung. Um den umgebenden Charakter mit einer lockeren Bebauung fortzusetzen ist die Ergänzungsfläche so gering gehalten, dass ausschließlich der Bau von maximal vier Wohngebäudes straßenbegleitend auf den Teilflurstücken 276/3 und 277/2 der Gemarkung Kirchberg möglich ist. Der Planbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben.

Art und Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten.

### *Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche (Abstand 3,00 m) wurden so festgesetzt, dass sie den notwendigen Mindestabstand sichert. Eine Bebauung in 2. Reihe soll ausgeschlossen werden. Die südöstliche Grenze entspricht der Flucht des Grundstücks 283/c.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wege, Zufahrten und Stellflächen vorzusehen.

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 4.500 m<sup>2</sup> ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

#### *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Es wird je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Als Obstgehölze sind mindestens halbstämmige besser noch hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

#### *Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. §§ 14 ff BNatSchG und § 9 SächsNatSchG stellen Vorhaben im Außenbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welchen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG im Falle seiner Zulässigkeit zu kompensieren ist.

Auf der festgesetzten Grünfläche an der Äußeren Kirchberger Straße auf dem Teilflurstück 276/3 Gemarkung Kirchberg sind Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zwischen den Bäumen ist eine artenreiche, extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Es wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Festsetzungen ausgeglichen werden und die Bebauung insbesondere durch die Bepflanzung in die Umgebung eingebunden wird.

## **8.6. Versorgung und Entsorgung**

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sehen vor, dass im Bereich einer Ergänzungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss. Das Ergänzungsgebiet ist an die ortsübliche öffentliche Erschließung angebunden bzw. nach den von den Zweckverbänden und den sonstigen Versorgern gültigen Bedingungen auf Kosten der Antragsteller noch anzubinden.

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den öffentlich gewidmeten Steinweg. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt in Anlehnung an die RAS 06, so dass auf Verkehrszeichen verzichtet werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück ausreichend Flächen für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs vorzusehen sind.

### **Trinkwasser**

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage möglich.

Der Trinkwasseranschluss erfolgt, wie in der Planzeichnung ersichtlich, von der Versorgungsleitung PEHD 125 x 7,4 PE 100 im Steinweg (Flurstück 364/3) aus. Jedes neue Flurstück erhält einen eigenen, separaten Trinkwasser-Hausanschluss.

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**

Die laut DVGW Abb. W 405 geforderte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Unterflurhydrant an der Kreuzung Äußere Kirchberger Straße - Steinweg) voll bereitgestellt werden. Die Parameter zur Löschwasserbereitstellung wurden durch den Regionalen Zweckverband Wasserversorgung RZV im Löschbereich von 300 m um das mögliche Brandobjekt ermittelt. Der Durchfluss bei 1,5 bar beträgt  $Q_{1,5 \text{ bar}} = 75 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Die angegebene Löschwassermenge bezieht sich auf den normalen, störungsfreien Versorgungszustand. Eine garantierte Rückhaltung der Menge in den Trinkwasserspeichern ist nicht gewährleistet. Durch Änderung des Versorgungszustandes können sich Änderungen für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ergeben.

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Stadt für den örtlichen Brandschutz und Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Der Regionale Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) ist daher nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet. Die Bereitstellung erfolgt freiwillig im Rahmen der Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o.ä. und betrifft nur den Grundschutz.

Die Erschließung des Planungsgebiets hat hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist.

### **Abwasser / Niederschlagswasser**

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 50 SächsWG den Gemeinden. Diese können sich zur Erfüllung dieser Aufgabe auch Dritter bedienen, in Erlbach-Kirchberg dem Abwasserzweckverband „Lungwitztal-Steegenwiesen“. Die Betriebsführung obliegt der Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD GmbH).

Im Bereich der betreffenden Grundstücke sind keine abwassertechnischen Anlagen der westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH WAD. Durch die WAD ist der Anschluss des Grundstücks an eine zentrale Kläranlage nicht geplant.

Das anfallende Schmutzwasser muss getrennt vom Regenwasser gefasst werden. Die Entsorgung erfolgt durch Einleitung und Behandlung in eine private biologische Kleinkläranlage (DIN 4261 Teil 2) oder Abwasserteichanlage. Die Ableitung des biologisch gereinigten Schmutzwassers kann dann zusammen mit dem Niederschlagswasser erfolgen. Da eine Ableitung zur nächsten Vorflut nicht möglich ist wird das biologisch gereinigte Schmutzwasser wie auch das Regenwasser auf den Grundstücken versickert. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und gereinigtem Abwasser wurde durch die Baugrund Sachsen GbR geführt (09.06.21, Anlage 1).

Die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage ist nach dem Sächsischen Wassergesetz genehmigungsfrei, es bedarf jedoch für die Einleitung in ein Gewässer

oder den Untergrund einer sogenannten „wasserrechtlichen Erlaubnis“ durch die untere Wasserbehörde.

### **Stromversorgung**

Im Baubereich der Ergänzungssatzung befinden sich Kabelanlagen der Mittelspannungsebene der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die MITNETZ STROM kann keine gesicherten Angaben über aktuelle Tiefenlagen der Kabelsysteme geben.

Da durch die geplante Baumaßnahme unzulässige Näherungen nicht auszuschließen sind, sind Umverlegungsmaßnahmen vorgesehen. Ein Antrag auf Umverlegung der Anlagen wird rechtzeitig in Auftrag gegeben.

### **Gasversorgung**

Aussagen zur Gasversorgung werden im Zuge des weiteren Verfahrens (Trägerbeteiligung) ergänzt.

### **Abfallentsorgung**

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte kann nicht erfolgen, da die Zufahrt (Steinweg) den Anforderungen des Zweckverbandes ZAS nicht entspricht (Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos nicht möglich). Die Müllbehälter sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer an die Kreuzung zur Äußeren Kirchberger Straße zu transportieren.

### **Kommunikation**

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss an das Netz der Telekom und das Breitbandnetz des Ortsteils Erlbach-Kirchberg ist prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Anlagen festgelegt.

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 Versorgungsnetze 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.

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

## **9. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung**

### **9.1. Umweltverhältnisse**

#### **Nutzungs- und Biotopstrukturen**

Auf den Teilflurstücken befinden sich überwiegend Ackerland, entlang des Steinweges aber auch Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt, so dass der Biotopwert gering zu werten ist.

Eine Teilfläche des Flurstücks 276/3 wurde im Zuge einer Fördermaßnahme als Blühweise ausgebildet. Die Förderung erfolgte bis Mai 2021.

#### **Hydrogeologie, Boden**

Gemäß Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit (Baugrund Sachsen GbR) wurden unter Geländeoberkante durch den Schurf und die Rammkernsondierung folgende geologische Schichten aufgeschlossen:

- Mutterboden
- Hanglehm
- Rotliegend-Schieferletten, zersetzt
- Rotliegend-Konglomerat, zersetzt

Das Material des Rotliegend- Konglomerat ist als Lockergestein anzusprechen. Es handelt sich um Kies, sandig bis stark sandig, schwach schluffig, schwach steinig. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) entspricht einem wasserdurchlässigen, zur Versickerung geeigneten Erdstoff. In der Rammkernsondierung wurde bis in die erkundete Tiefe von 4 m kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen.

Die Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Eigenheime werden laut Bodenfunktionskarten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie überwiegend durch Parabraunerde - Pseudogley (LL-SS) sowie Regosole (RQn) bestimmt. Diese Böden besitzen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. ein mittleres Ertragspotenzial. Das Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe ist hoch. Böden mit besonderen Standorteigenschaften befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte Bodenschutz mittel einzustufen ist.

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.

#### **Oberflächenwasser, Grundwasser**

Die hydrogeologischen Bedingungen des Untersuchungsgebietes werden vom Naturraum des Erzgebirgsbeckens, der regionalgeologischen Einheit „Vorerzgebirgssenke“ bestimmt. Das Wasserdargebot des Erzgebirgsbeckens ist in seiner Ergiebigkeit begrenzt. Die relativ großen Flächen staunasser Böden verfügen nur über mittlere Sickerwasserquoten.

Innerhalb des Erzgebirgsbeckens besitzt die Leukersdorf Formation die flächenhaft größte Verbreitung, so auch im Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes. Im Festgestein sind Porengrundwasserleiter zu vermuten (LfULG). Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ungünstig. Störungen sind im Bereich des Planungsgebietes nicht nachgewiesen.



Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich.

### **Klima**

Das Klima in Lugau ist warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Lugau 7,4 °C. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 16,6 °C im Mittel der Juli. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2,0°C

Lugau hat das ganze Jahr über viele Niederschläge zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 634 mm. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 36 mm. Der Monat ist damit niederschlagsärmster des ganzen Jahres. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 77 mm (Angaben aus climate-data.org).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Der Geltungsbereich ist ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet im Ortszentrum ohne große Bedeutung.

### **Immissionsschutz**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die vorhandene Situation lässt keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Der Planung stehen immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Die gemäß dem vorliegenden Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf der Ergänzungsfläche vorgesehene Wohnbebauung ist mit der benachbarten bestehenden Bebauung grundsätzlich verträglich.

## **9.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen**

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- weitestgehend Erhalt der vorhandenen Obstgehölze im Geltungsbereich,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a (2) BauGB i.V. § 1 BBodSchG und § 7 SächsKrWBodSchG),
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, DIN 18 915 sowie 19 731),
- Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück,

- allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG: jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt.

### 9.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Vorhaben am Steinweg verursacht einen nachhaltig wirksamen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dieser ist unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 2 SächsNatSchG i.V. m. § 14 und 15 BNatSchG zu kompensieren. Im Folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf dargestellt.

Auf Grundlage des beschriebenen Umweltzustandes werden in Orientierung an die "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Es ist der derzeitige Zustand (Ist-Zustand) dem geplanten zukünftigen Zustand (Soll-Zustand) von Natur und Landschaft hinsichtlich der vermuteten Flächenversiegelung gegenüberzustellen.

#### Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels zur eindeutigen Codierung herangezogen. Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann.

Bei den Biotoptypen im geplanten Baufeld der Ergänzungssatzung handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz:

- intensiv genutzter Acker (CIR 81 100)  
Biotopwert: 5

Der Grünstreifen entlang des Steinweges ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Gegenüber Haus Nr. 5 befinden sich vier Obstbäume, im Anschluss dient die Grünfläche als PKW-Stellplatz. Wie bereits beschrieben sollen die Obstbäume im Geltungsbereich weitestgehend erhalten werden.

- Verkehrsbegleitgrün (CIR 95 500)  
Biotopwert: 9

Aufgrund der festgesetzten Baugrenze (3 m Abstand zum Steinweg) findet die Versiegelung durch die geplante Wohnbebauung überwiegend auf der Ackerfläche statt. Als Ausgangswert der Biotoptypen wird ein Biotopwert von 6 angenommen.

### Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau eines Gebäudes zzgl. Terrasse, Zuwegungen, Stellplätze eine Neuversiegelung von ca. 100 m<sup>2</sup> entsteht (bei 4 Wohnhäusern max. ca. 400 m<sup>2</sup>). Die Versiegelung der bisher unbebauten Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. Dies bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass für die entstehende Bebauung in geringem Maße Gehölzbestand beseitigt werden muss. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust der Vegetation an sich, als auch zu einem Verlust an Nahrungshabitaten und Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Der biotopbezogene Ausgleich wird in Tabelle 4 der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertminderung von 0,3 WE dar.

### Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollten wenn möglich immer in einem räumlich - funktionalen Zusammenhang mit dem verursachten Eingriff stehen. Dies bedeutet, dass in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand zu schaffen ist, der den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitest möglicher Annäherung in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und Wirkungen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und / oder optischen Beziehungsgefüges fortführt. Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wieder herzustellen.

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Teilflurstück 276/3 der Gemarkung Kirchberg bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Folgende Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen und zeitgleich mit den Bauarbeiten durchzuführen:

#### A1:

An der Äußeren Kirchberger Straße ist auf einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> eine standortgerechte, extensive Frischwiese zu entwickeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die Obstbäume sind im Frühjahr oder Herbst in einem Abstand von ca. 10 x 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Wiesenfläche soll grundsätzlich nicht gedüngt werden; Umbrüche sind untersagt. Die regelmäßige Mahd soll ein- bis zweimal jährlich erfolgen. Das Mahdgut ist anschließend zu beräumen.

- Frischwiese mit Obstbäumen (CIR 67 000)  
Biotopwert: 22

Momentan befindet sich auf der Fläche ein Blühwiese. Die Förderung der Agrar-genossenschaft „MAVEK“ eG endete am 14.05.2021.

Die Kompensation führt außerdem zu weiteren Wertsteigerungen und verbessert den Ausgangszustand der Fläche signifikant.

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

Der Gemeinde Erlbach-Kirchberg stehen keine geeigneten Flächen für Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Verfügung.

Tabelle 4: Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE <sub>Mind.</sub> (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbar- keit	WE Ausgleichs- bedarf (WE <sub>Mind.A</sub> )	WE Ersatzbedarf (WE <sub>Mind.E</sub> )
FE1	81 000 / 95 500	Intensiv genutzter Acker / Verkehrsbegleitgrün	6		max. 4 Wohnhäuser, Versiegelung	0	6	0,04	- 0,24	A	0,24	---
<b>WE</b> Mind. A (Gesamt)											<b>Σ - 0,24</b>	<b>---</b>

Tabelle 5: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE <sub>Mind.A</sub> (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 22-21)	Fläche [ha]	WE Ausgleich	WE Ausgleichsüber- schuss (+) WE <sub>Ausgleich</sub> Über-/Def., (Sp. 25-17)
FE 1	81 000/ 95 500	Intensiv genutzter Acker / Verkehrsbegleitgrün	0,36	A1	42 000	A: Staudenflur / Ruderalflur	15		7	0,04	0,28	0,28
					67 000	Z: extensive genutztes Grünland mit Obstbäumen		22				
		Σ WE <sub>Mind.A</sub>	0,36									
												<b>Σ = + 0,04</b>

## 10. Artenschutz

### Rechtsgrundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich. Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bergstraße Teilflurstück 290/2“ Gemarkung Dittersdorf diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

### Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches (Artdatenbank)

Die Abfrage in der Artdatenbank Sachsen MultiBaseCS für den näheren Umkreis (Puffer bis 200 m) zu der Vorhabenfläche ergab keinen Treffer für geschützte Arten (Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.09.2020).

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen Verbotverletzungen nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### Fazit

Der Bau von maximal vier Gebäuden führt zu keiner signifikanten Änderung der Landschaftskulisse, so dass keine Beeinträchtigung im Umfeld des Planungsbereiches zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner vorhandenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als Ackerland als artenarm 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. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin erfüllt wird.

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

## 11. Hinweise zum Bauvorhaben

### Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich.

Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

### Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Sollten im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickerstests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadhlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter

„Karten und GIS-Daten“ „interaktive Karten“ „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage per Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu stellen. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Eintragungen in die Verdachtsdatei SALKA des Landratsamtes sind für den Einbeziehungsbereich nicht vorhanden. Trotzdem können bisher unbekanntes Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

### **Altlastenstandort**

Laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) sind die Flurstücke 276/3 und 277/2 Gemarkung Kirchberg nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert.

### **Natürliche Radioaktivität**

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

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. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

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 gelten neue Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass das Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.

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



Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle in Chemnitz zur Verfügung.

### **Katastrophenschutz**

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren (Tel. 0351 - 8501 6702) und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

#### **11.1. Kosten**

Eventuell anfallende Kosten für die Ergänzung / Erweiterung bzw. Umbau betroffener Erschließungsanlagen sowie für evtl. notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer getragen.

#### **12. Hinweise zum Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Lugau hat am .... die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB für die Teilflurstücke 276/3 und 277/2 der Gemarkung Kirchberg beschlossen.

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom Juni 2021 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Regionaler Zweckverband Wasserversorgung RZV, Bereich Lugau-Glauchau, Trinkwasser, Löschwasser
- Westsächsische Abwasserentsorgung und Dienstleistungsgesellschaft mbH WAD
- MITNETZ STROM mbH
- i netz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- 50 Hertz Transmission GmbH

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Chemnitz
- Stadtverwaltung Oelsnitz / Erzgebirge
- Stadtverwaltung Oberlungwitz
- Stadtverwaltung Stollberg
- Gemeindeverwaltung Jahnsdorf
- Gemeindeverwaltung Niederdorf
- Gemeindeverwaltung Gersdorf
- Gemeindeverwaltung Hohndorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
„Am Steinweg“, Kirchberg

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Lugau hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses der Stadt Lugau vom ..... die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Steinweg“ Gemarkung Kirchberg in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Lugau, den .....  
Bürgermeister Weikert