

BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung

für einen Bereich der Gemeinde Lugau OT Ursprung
zwischen Oberlungwitzer Straße und Lungwitzbach
gemäß § 35 Abs. 6 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

Außenbereichssatzung

für einen Bereich der Gemeinde Lugau OT Ursprung zwischen Oberlungwitzer Straße und Lungwitzbach nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch BauGB

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

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

als Satzung.

Inhalt

1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSERFORDERNIS	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1.	Rechtliche Grundlagen	5
2.2.	Verfahren	6
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE STÄDTISCHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	7
4.	NACHWEIS WOHNRAUMBEDARF	11
4.1.	Demographische Entwicklung und Prognose	11
4.2.	Bauleitplanung, Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung	13
4.3.	Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs	15
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	17
5.1.	Plangrundlage	17
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	17
5.3.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches	18
5.4.	Schutzgebiete	19
6.	AUßENBEREICHSSATZUNG NACH § 35 ABS. 6 BAUGB.....	20
6.1.	Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	20
6.2.	Planungsinhalt.....	22
6.3.	Versorgung und Entsorgung der geplanten Wohnbebauung	22
7.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG	27
7.1.	Umweltverhältnisse	27
7.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	30
7.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	31
8.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	33
9.	QUELLEN	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge	9
Abbildung 2:	Karte 1.1 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz	10
Abbildung 3:	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß Aufstellungsbeschluss.....	17
Abbildung 4:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)	18
Abbildung 5:	Geltungsbereich, Fotos SCZ vom 10.02.2022.....	19
Abbildung 6:	zukünftiger Baustandort, Fotos SCZ vom 10.02.2022	31
Abbildung 7:	Messtischblatt 1908 - 1945 (geoviewer.sachsen.de).....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	absolute Bevölkerungsentwicklung; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung	12
Tabelle 2:	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Gemeinde Lugau / Erzgeb...	12
Tabelle 3:	Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Lugau.....	16

1. Anlass der Planaufstellung, Planungserfordernis

Mit einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches soll die vorhandene Bebauung im Nordosten von Ursprung in ihren Strukturen erhalten bleiben und eine den Wohnzwecken dienende Ergänzung bzw. Verdichtung ermöglicht werden. Ziel der Stadt Lugau ist die Sicherung einer nicht weiteren Zersiedlung des Bereichs, der Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes und eine Stabilisierung des „bebauten Bereichs im Außenbereich“. Es wird klargestellt, dass eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung in den bislang nicht in Anspruch genommenen, unbebauten Randbereich hinein nicht möglich ist.

Bei dem Bereich zwischen Oberlungwitzer Straße und Lungwitzbach handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht gemäß § 35 (6) BauGB vorhanden ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um fünf Hauptgebäude mit zugeordneten Nebengebäuden. Der Lungwitzbach stellt eine natürliche Grenze im Südwesten der Satzung dar.

Die Stadt Lugau möchte unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Aufstellung dieser Satzung die Voraussetzungen schaffen, um konkrete Bauabsichten zu ermöglichen oder den Erhalt und die weitere zukünftige Nutzung bereits vorhandener Bebauung im Außenbereich zu unterstützen.

2021 wurde bereits das Einvernehmen der Gemeinde zu einem Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO erteilt. Zur Umsetzung ist jedoch zwingend die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich, da nur damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben hergestellt werden können.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (Sachs) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) 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.

2.2. Verfahren

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB 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). Der Stadtrat hat am 07. März 2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs hat in der Zeit vom 13.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022 stattgefunden. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom April 2022 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2022 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
- 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

Die Stadt Lugau soll am 01.08.2022 die Außenbereichssatzung zwischen Oberlungwitzer Straße und Lungwitzbach in Ursprung in der Fassung vom Juli 2022 beraten und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB anschließend als Satzung beschließen.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt anschließend in entsprechender Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Außenbereichssatzungen sind genehmigungsfrei.

3. **Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische und überörtliche Planungen**

Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013

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.

Begründung zu Z 2.2.1.6:

„Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der 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 ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. [...]“

→ 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 Wohnraunflächen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen. Eine positive Eigenentwicklung ergibt sich außerdem aufgrund der Nähe zu den beiden Oberzentren.

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 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

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 Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz(ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 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 Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen 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.

Karte 1: Raumnutzung / Karte 1.1 Raumnutzung

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz / Erzgebirge gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.



Abbildung 1: Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge

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 1.2.10 Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der charakteristischen historischen Siedlungsformen (s. Karte 2 Siedlungswesen") insbesondere darauf zu richten, dass die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden.

- Deshalb ist es erforderlich, dass die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf bestimmte Ortskerne, Dorfabschnitte bzw. auf siedlungsstrukturell verträgliche Erweiterungsflächen konzentriert wird. Grundsätzlich sollen deshalb nur Erweiterungen zugelassen werden, die auf Grund von Erhaltungs- sowie Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind und sich geringfügig negativ auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur auswirken, damit das Erscheinungsbild, die großräumigen Sichtbeziehungen sowie die Eigenart und Struktur des Landschaftsraumes gewahrt 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, [...].

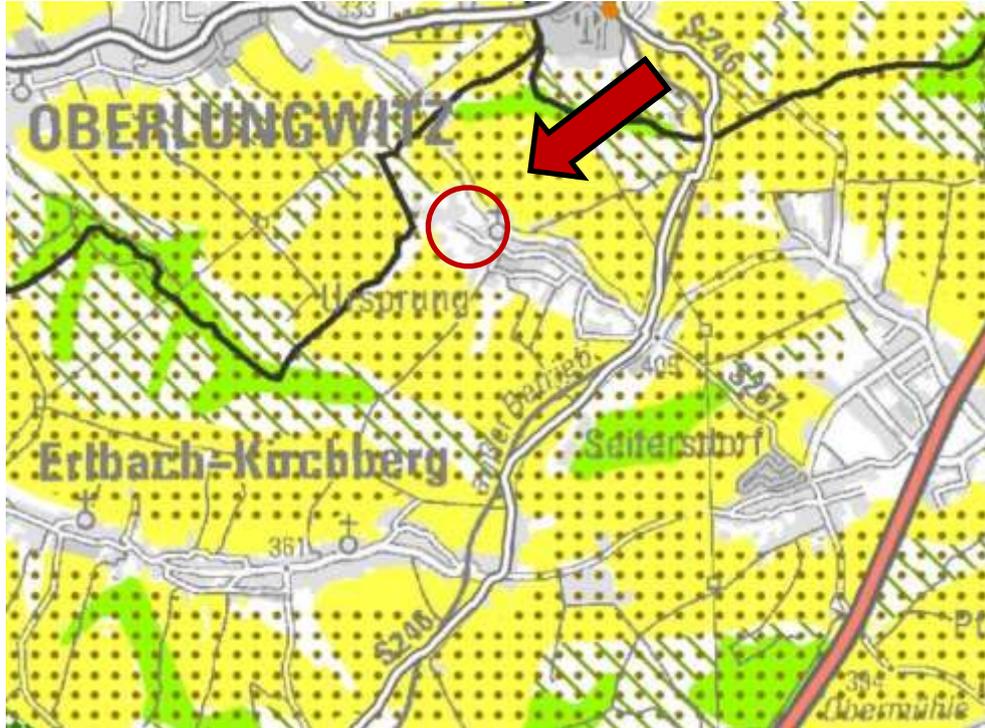


Abbildung 2: Karte 1.1 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz

G 2.1.2.9 *Regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen entlang von Straßen, Wegen, Gewässern sowie als Flurelemente in der offenen Landschaft sollen insbesondere in den in der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ als Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung festgelegten großräumig sehr strukturarmen Gebieten mit besonderer Vordringlichkeit erfolgen.*

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

→ Insbesondere im Bereich des geplanten Vorhabens (Flurstück 89/3) sind bereits viele Gehölze vorhanden, die erhalten werden sollen. Im Zuge der naturnahen Sanierung des Teiches (A1) werden weitere ökologisch wertvolle Kleinstrukturen renaturiert. Eine Vernetzung mit anderen Gewässern wird geschaffen (Biotopverbund).

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 unreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.*

Eine Betroffenheit raumordnerischer und landesplanerischer Belange ist nicht festzustellen, so dass der geplanten Bebauung Ziele der Raumordnung nicht entgegengehalten werden können.

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.

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 – 2020) der Stadt Lugau basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (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 31.12.2020 7.907 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	Gesamtver- änderung
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

Datum	Einwohner Lugau	Einwohner (%)	Geburten / Sterbefälle	Zuzüge / Fortzüge	Gesamtver- änderung
31.12.2016	8.147	96,1	---	---	---
31.12.2017	8.072	95,2	-73	-2	-75
31.12.2018	8.013	94,5	-72	+10	-62
31.12.2019	8.005	94,4	-73	+67	-6
31.12.2020	7.907	93,2	-88	-9	-97

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 / Ergeb.

Für Lugau wurde laut Variante 1 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 89,3 % und bis 2035 auf ca. 84,3 % vorausberechnet. Dies würde für die Gemeinde einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 7.150 (2030) bzw. 6.750 (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), Vertrauensschachtstraße/
Zeichenstraße
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 Wohnungs-baugesellschaft 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
2,5 ha Wohnfläche ≈ 25 Wohneinheiten

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

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

Ergänzungssatzung „Alte Schmiedegasse“, Erlbach-Kirchberg (10/1999): es stehen noch **1 WE** im Bereich der Ergänzungsfläche zur Verfügung

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

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

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

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

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

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Steinweg“ in Lugau OT Kirchberg: alle 4 Baugrundstücke sind vermarktet.

Der Stadt Lugau steht 1 WE im Bereich der Entwicklungssatzung „Alte Schmiedegasse“ für Wohnbebauung zur Verfügung.

Annahme: 1 ha Wohnfläche ≈ 10 Wohneinheiten
0,1 ha Wohnfläche ≈ 1 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 jetzigen 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 das Gebiet vollständig ausgelastet.

Für eine sofortige Vermarktung steht der Stadt kein Grundstück zur Verfügung; Der Bauplatz „An der Lugauer Straße“ kann nur durch private Investoren angeboten werden.

Annahme: 1 ha Wohnfläche ≈ 10 Wohneinheiten
0,1 ha Wohnfläche ≈ 1 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. 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 m² im Jahr 2016 auf 45 m² 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:

	Einwohnerentwicklung Stadt Lugau (Variante 1)	Neubaubedarf WE, Erzgebirgskreis	Neubaubedarf WE Lugau
		WE / 10 Tsd. EW	
2022	7.750	13	10
2023	7.680	13	10
2024	7.610	13	10
2025	7.540	13	10
2026	7.470	9	7
2027	7.390	9	7
2028	7.310	9	7
2029	7.230	9	7
2030	7.150	9	6
gesamt:			74

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 **74 Wohnungen** in überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030. Geht man in dem ländlich geprägten Raum von Grundstücken mit einer Flächengröße von ca. 1.000 m² aus bedeutet dies ein Flächenbedarf von ca. 7,4 ha. Es können potenziell ca. **27 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 Eigenbedarfsituation 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 Entwicklungsflächen insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern.

5. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

5.1. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Liegenschaftskarte ALK (Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN, Januar 2022).

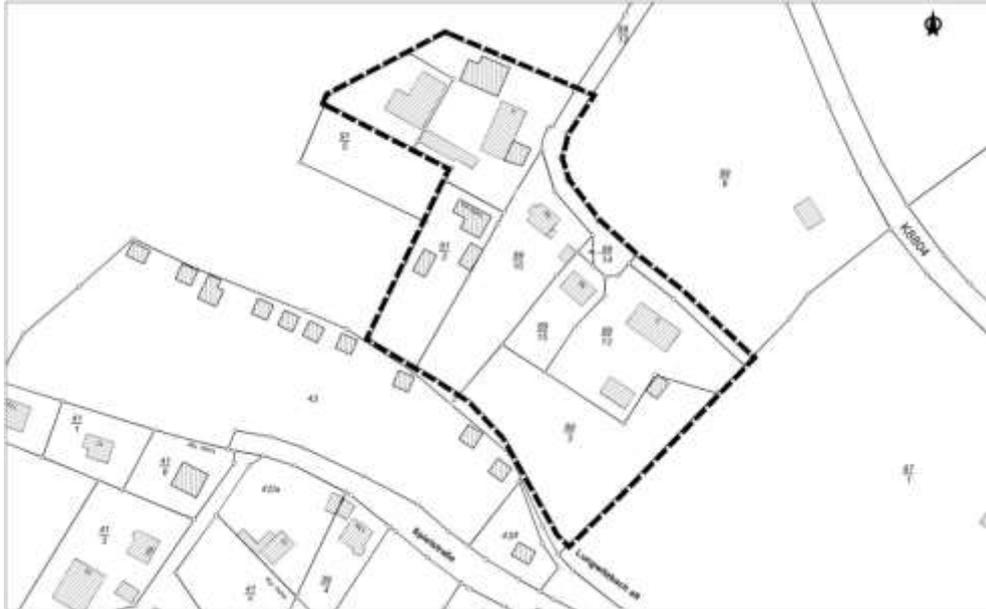


Abbildung 3: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gemäß Aufstellungsbeschluss

5.2. Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Lugau ist eine Stadt im Nordwesten des Erzgebirgskreises in Sachsen. Die Stadt liegt etwa 12 Kilometer südwestlich von Chemnitz und etwa 20 Kilometer nordöstlich von Zwickau am Nordrand des Erzgebirges. Der Großteil der Stadt befindet sich auf dem Höhenrücken zwischen dem Hegebach- und dem Würschnitztal. Der Ursprung der Stadt findet sich im Lugautal. Der in der Stadt im Pfarrwald entspringende Bach Lugau mündet in der Nachbargemeinde Gersdorf in den Hegebach, welcher wiederum in den Lungwitzbach mündet. An diesem Bach entlang zieht sich das ehemalige Waldhufendorf. Etwa 6 km südlich von Lugau befindet sich die große Kreisstadt Stollberg/Erzgeb.. Östlich der Stadt Lugau befindet sich der ca. 300 ha große Steegenwald. Die Gemeinde besteht aus der Kernstadt Lugau und den Ortsteilen Erlbach-Kirchberg und Ursprung (aus: www.wikipedia.org).

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Ursprung westlich der Oberlungwitzer Straße. Die „Außenbereichssatzung zwischen Oberlungwitzer Straße und Lungwitzbach“ stellt ein eigenständiger Siedlungsbereich dar.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Bereich (Teil-) Flurstücke 89/3, 89/6, 89/10, 89/12, 89/13, 89/14, 89/15, 91/2, 91/5 und 91/6 der Gemarkung Ursprung. In nordöstliche und nordwestliche Richtung ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Südlich grenzen eine Kleingartenanlage und die Spielstraße an.



Abbildung 4: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)

5.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer leicht nach Südwesten abfallenden Fläche. Das Plangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 354 m ü NN bis ca. 368 m ü NN am Lungwitzbach.

Die ca. 1,28 ha große Satzungsfläche besteht aus einem Vierseitenhof, lockerer Wohnbebauung mit großen Gärten, Nebengebäuden und Teichen entlang des Lungwitzbaches (alt). Der Lungwitzbach mit den Teichen im Südwesten der Satzung prägt den gesamten Ortsteil von Ursprung.

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Satzungsgebiet über die öffentlich gewidmete Oberlungwitzer Straße, die bereits 2021 durch den Eigentümer des Flurstücks 89/3 Gemarkung Ursprung entlang der Flurstücks 89/6 und 87/1 verlängert wurde. Zusätzliche neue öffentliche Verkehrsflächen werden im Ergebnis dieser Bauleitplanung nicht benötigt.





Abbildung 5: Geltungsbereich, Fotos SCZ vom 10.02.2022

5.4. Schutzgebiete

Naturschutz

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

Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Hirschgrund“ südwestlich der Vorhabenfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu vermuten.

Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in keinem festgesetzten und / oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

Denkmalschutz, Archäologie

Innerhalb des Plangebietes steht das Gebäude „Wohnstallhaus, Seitengebäude, Scheune und Torbogen eines Vierseithofes (Roscher-Gut), Oberlungwitzer Straße 4, Gemarkung Ursprung, Flurstück-Nr. 91/5 und 91/4 unter Denkmalschutz. Nach § 12 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) sind alle Baumaßnahmen an Kulturdenkmälern sowie bauliche und landschaftliche Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern genehmigungspflichtig. Baumaßnahmen an dem denkmalgeschützten Gebäude sind aktuell nicht vorgesehen.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-76280-01]). 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. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis.

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

können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG sind bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

6. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

6.1. Zulässigkeitsvoraussetzungen

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die vom Gesetzgeber der Außenbereichssatzung zugewiesene Funktion besteht in der Ermöglichung einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im Außenbereich, ohne den Außenbereichscharakter des umfassten Areals selbst in Frage zu stellen. Die vorhandene Bebauung muss einen der Verdichtung zugänglichen baulichen Zusammenhang erkennen lassen; vorhandene Freiflächen dürfen diesen Zusammenhang, den Eindruck der Zusammengehörigkeit nicht entfallen lassen.

Zum Schutz des Außenbereichs müssen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB entsprechende Voraussetzungen an die Aufstellung von Außenbereichssatzungen erfüllt werden.

Gemäß § 35 BauGB muss die Außenbereichssatzung folgende weitere Voraussetzungen erfüllen:

- die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
- durch die Satzung dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Wohnbebauung von eigenem Gewicht

Zur Mindestanzahl von Gebäuden, die eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht darstellen, gibt es keine konkreten Festlegungen des Gesetzgebers. Dementsprechend ist in der einschlägigen Kommentierung zu § 35 Abs. 6 BauGB weitgehend anerkannt, dass das Merkmal "Wohnbebauung von einigem Gewicht" nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt wird, sondern dass jeweils auf die konkrete Situation abzustellen ist. Im Einzelfall können hier bereits vier Wohngebäude ausreichend sein. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine zusammenhängende Bebauung aus fünf Hauptgebäuden sowie Neben-

gebäuden, die den Charakter einer Siedlung herausbilden. Die einzelnen Wohngebäude sind in ihrem Verbund zwischen der Oberlungwitzer Straße und dem Lungwitzbach (alt) angeordnet.

Landwirtschaftliche Prägung

Innerhalb der Satzung findet keine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt. Die Flächen zwischen den bereits bestehenden Gebäuden sind landwirtschaftlich nur schwer nutzbar, da durch die Topographie und die einzelnen Flächengrößen eine wirtschaftliche Nutzung schwer möglich ist.

„Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.“

Die bauliche Entwicklung des Ortsteils Ursprung ist ausschließlich nur entsprechend der Eigenentwicklung vorgesehen. Die Bedarfsermittlung der Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Lugau einschließlich der Ortsteile Erlbach/Kirchberg und Ursprung zeigt grundsätzlich einen Fehlbedarf auf.

Trotz prognostiziertem und tatsächlichem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren besteht kurzfristig Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Bauvoranfragen liegen der Gemeinde bereits vor. Vorhandene Wohnflächenreserven sind noch nicht erschlossen bzw. stehen der Gemeinde Lugau nicht zur Verfügung. Durch die Gemeinde können kurzfristig keine Bauflächen zur Verfügung gestellt werden obwohl z.T. Baurecht besteht.

Der potenzielle Wohnbaustandort auf dem Flurstück 89/3 der Gemarkung Ursprung befindet sich im Anschluss an vorhandene Bebauung. Durch eine klare Abgrenzung des Satzungsgebietes kann die Bebauung in diesem Bereich sinnvoll verdichtet werden ohne dass städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich, die Häuser Nr. 4a, 4, 5a, 5b und 5 bestimmt. Der Lungwitzbach (alt) stellt die natürliche Grenze im Südwesten dar.

Die Erschließung ist über die Oberlungwitzer Straße gesichert.

Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt. Es entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.

„Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.“

Städtebauprojekte mit einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.

„Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Grundlage für NATURA 2000 sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – sog. Fauna-Flora-Habitat-(FFH-) Richtlinie sowie die Richtlinie 79/409 EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – sog. Vogelschutzrichtlinie. FFH-Gebiete dienen dem Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten sowie ausgewählter Lebensräume. Europäische Vogelschutzgebiete dienen dem Schutz der europäischen Vogelarten.

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine FFH-Gebiete, eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung im Bereich zwischen Oberlungwitzer Straße und Lungwitzbach in Ursprung gegeben.

Die Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB begründet jedoch kein Baurecht (wie z.B. in § 34 - Gebieten). Sie begründet ausschließlich eine Begünstigung von nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Die Zuordnung des Grundstücks verbleibt im Außenbereich. Die Umsetzung der Außenbereichssatzung und somit die Realisierung von Einzelvorhaben erfolgt durch den Bauantrag und das Baugenehmigungsverfahren. Es sind lediglich die Hindernisse „Widerspruch zum FNP“ und „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ geklärt.

6.2. Planungsinhalt

Festgelegt wird in der Planzeichnung der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich.

Innerhalb der Teilflächen sind hinsichtlich der wesentlichen städtebaulichen Merkmale (Art und Maß der baulichen Nutzung) durchweg homogene Strukturen gegeben, so dass mit Anwendung des Zulässigkeitsrecht des § 35 BauGB den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprochen werden kann.

Ergänzende Festsetzungen sind in Bezug auf die Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wird für den Neubau eines Einfamilienhauses eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf einem Teil des Flurstücke 89/3 ist ein Teich naturnah wiederherzustellen.

6.3. Versorgung und Entsorgung der geplanten Wohnbebauung

Die Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht), die Flurstücke 89/6 und 89/13 Gemarkung Ursprung betreffend, erfolgte am 15.09.2020. Für das Flurstück 89/6 (dienender Grundbesitz) sind folgende Belastungen bestellt: Wasserdurchleitungsrecht, Energieleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Gasleitungsrecht, Gasstationsrecht, Trinkwasserleitungsrecht und Gashochdruckleitungsrecht. Für das Flurstück 89/13 (dienender Grundbesitz) sind das Wasserdurchleitungsrecht sowie das Entwässerungsleitungsrecht bestellt. Für das Flurstück 89/3, auf dem ein Einfamilienhaus errichtet werden soll (herrschendes Grundstück) ist ein Wasserdurchleitungsrecht bestellt. Die Ver- und Entsorgung für Trinkwasser, Strom, Telefon und Gas soll über die dienenden Grundstücke erfolgen.

Trinkwasser

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage ist bereits erfolgt. Die Trinkwasseranschlüsse erfolgen von der Versorgungsleitung 63*5,8 PF 80 im Bereich der Oberlungwitzer Straße aus. Der Leitungsverlauf Trinkwasser ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Versorgungsleitung befindet sich in den privaten Flurstücken 89/6 und 91/6 der Gemarkung Ursprung und ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich zu Gunsten des RZV im Grundbuch gesichert. Die Sicherung von Hausanschluss- bzw. Gruppenhausanschlussleitungen obliegt den Anschlussnehmern und wird vom RZV dringend empfohlen.

Die Erstellung eines weiteren Anschlusses bzw. die Versorgung eines weiteren 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 Erschließungsträger bzw. der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung. Die Nutzung fremder Grundstück bedarf der Zustimmung der Grundstückseigentümer.

Löschwasserbereitstellung

Zur Löschwasserbereitstellung wird ein Löschbereich von 300 m um das mögliche Brandobjekt ermittelt. In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt ergibt sich zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.

Die erforderliche Löschwassermenge kann gemäß Stellungnahme des RZV vom 08.08.2018 (an INLAND Architektur GmbH Chemnitz) aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Unterflurhydrant Oberlungwitzer Straße 7/8) bei einem Durchfluss von 1,5 bar voll bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge von 48 m³/h 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 Lugau 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.

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zugänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass die eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Im Bereich der Außenbereichssatzung befinden sich keine öffentlichen Abwasseranlagen, die von der WAD GmbH betrieben werden. Ein zentraler Schmutzwasseranschluss des Satzungsgebiets an eine Abwasserbehandlungsanlage der WAD GmbH ist nicht vorgesehen.

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). Die Ableitung des biologisch gereinigten Schmutzwassers wird dann zusammen mit dem Niederschlagswasser zum Lungwitzbach erfolgen.

Eventuell erforderliche Nutzungen vorhandener privater Abwasserkanäle und –anlagen, welche sich auf den anliegenden Grundstücken befinden oder die Nutzung von Privatgrundstücken zur Verlegung eigener Abwasserkanäle, sind zwischen den betreffenden Grundstückseigentümern abzustimmen. Rechtsgrundlage dafür kann das Sächsische Nachbarrechtsgesetz sein.

Die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage ist nach dem Sächsischen Wassergesetz genehmigungsfrei. Die Einleitung der gereinigten Abwässer in das Gewässer stellt einen Gewässerbenutzungsstatbestand nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Ein Antrag zur Einleitung wurde bereits durch den Grundstückseigentümer Flurstück 89/3 am 26.05.2021 gestellt.

Grundsätzlich ist dem Mehrabfluss von Niederschlagswasser mit geeigneten Maßnahmen (hier Regenwasserrückhaltung im vorhandenen privaten Teich) vor Einleitung in ein Gewässer entgegenzuwirken. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer ist im weiteren Planungsverlauf die Bewertung des Gewässers nach Merkblatt DWA-M 153 in Hinblick auf eine erforderliche Regenwasserrückhaltung hinsichtlich der Einleitmenge (quantitativ) im Zuge des Bauantrags zu prüfen.

Stromversorgung

Im umgebenden Bereich der Außenbereichssatzung befinden sich Kabel- und Freileitungsanlagen der Niederspannungsebene der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Somit ist die Erschließung möglich. Bei der Ausführung der Vorhaben sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bedingungen der MITNETZ STROM wie ein Mindestabstand zur Kabelanlage oder die Mindestüberdeckung etc. einzuhalten.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen sind die gültigen Normen, insbesondere die DIN VDE 0105 Teil 100, 0210 und 0211, einzuhalten. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausge-

schwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen. Veränderungen im Bereich der Freileitungen sind aktuell nicht vorgesehen.

Es wird gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen ist.

Gasversorgung

Erschließung Außenbereichssatzung

Parallel zu der Gashochdruckleitung verläuft eine ausreichend dimensionierte MD-Leitung, so dass eine gasseitige Erschließung des geplanten Einfamilienhauses, Flurstück 89/3 auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV, jeweils zum aktuellen Stand, möglich war. Zwischenzeitlich wurde das Flurstück 89/3 durch die inetz GmbH gasseitig erschlossen. Der Netzanschlussstutzen d 32 PE ist für die geplante Bebauung im Flurstück vorgesehen.

Im Flurstück 89/12 verläuft eine Gasversorgungsleitung in der Dimension d 63 PE zur Versorgung der Gebäude Nr. 5, 5 a und 5b. Das Leitungsrecht hierfür ist im Konzessionsvertrag mit der Stadt Lugau und in der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) begründet. Der Schutzstreifen dieser Gasleitung beträgt 2 m (1 m beidseitig der Leitungsachse). In diesem Bereich bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen, welche bei Planungsvorhaben zu beachten sind.

Hochdruckgasleitung

Der Schutzstreifen, der im benachbarten Flurstück 87/1 verlaufenden Hochdruckgasleitung, G 20-0000 von 6,0 m (3,0 m beidseitig der LA), tangiert das Flurstück Nr. 89/3.

Hinweise und Forderungen inetz GmbH

Der Schutzstreifen von Gasversorgungsanlagen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Bei der Planung und Baudurchführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens im Sinne des DVGW-Regelwerkes ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u.ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Parallel zu den Hochdruckgasleitungen können Betriebskabel/ Steuerkabel/ LWL verlaufen.

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

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

Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3 zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von $\geq 2,5$ m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten.

Hochdruckgasleitungen von inetz sind in der Regel kathodisch geschützt. Sollte eine kreuzende Leitung ebenfalls als kathodisch geschützte Leitung geplant werden, so hat der Antragsteller gemäß GW 21 zu verfahren. Gegebenenfalls sind nach nochmaliger Abstimmung Schutzmaßnahmen (doppelte Umhüllung, Erhöhung Mindestabstand) vorzusehen. Die DIN EN 50162 ist zu beachten einschließlich der darin enthaltenen Forderungen in Bezug auf Streustrombeeinflussungen durch Gleichstromanlagen (Straßenbahnen u.ä.).

Verlegearbeiten mit Kabelpflügen oder im Trenching-Verfahren sind im Leitungsbereich nicht statthaft, jedoch im Umfeld möglich, wenn die Anlagen der inetz GmbH ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen der gesonderten schriftlichen Zustimmung. Es können sich weitere, außer Betrieb genommene Leitungen der inetz GmbH im Baubereich befinden.

Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der inetz GmbH. Im Baufeld befindliche Mess- und Markierungssäulen dürfen nicht beschädigt oder im Standort geändert werden. Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der Gasleitung nicht erforderlich ist.

Vor der Ausführungsphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf ihre Erkundungspflicht hinzuweisen. Vor der Bauausführung ist eine örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter zwingend erforderlich.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des geplanten Wohnhauses auf dem Flurstück 89/3 kann nicht erfolgen, da über die Stichstraße im Anschluss an den Wendehammer Flurstück 89/12 ein Rückwärtsfahren und die Befahrbarkeit der Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos nicht möglich ist. Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann an der Oberlungwitzer Straße Haus Nr. 5b oder an der Spielstraße erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Abholtag von den Grundstückseigentümern an den genannten Orten bereitzustellen. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

Telekommunikation

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss an das Netz der Telekom 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.

7. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung

7.1. Umweltverhältnisse

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Bei den Flurstücken handelt es sich um einen Vierseitenhof (Haus Nr. 4), vier weitere Wohnhäuser (Haus Nr. 4a, 5, 5a, 5b) mit großen Gartengrundstücken. Entlang des Baulaufes befinden sich auf den Flurstücken 89/3 und 89/10 zwei Teiche. Der Teich Flurstück 89/3 soll im Zuge der Baumaßnahme aufgewertet werden (naturnah). Von der Oberlungwitzer Straße im Norden führt eine Stichstraße zu den Wohnhäusern.

Auf allen Grundstücken befindet sich Gehölzbestand. Einige Koniferen auf dem Flurstück 89/3 wurden aufgrund von Krankheitsbefall in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Lugau gefällt. Insbesondere die linearen Gehölzstrukturen (Feldhecke) entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sollen im Bestand erhalten bleiben.

Boden

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Wohnstandortes werden überwiegend durch Pseudogley-Böden bestimmt (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Bodenübersichtskarte). Die Böden dieses Bodentyps sind durch einen Wechsel von jahreszeitlich starker Staunässe und relativer Austrocknung geprägt. Die Böden besitzen gemäß Bodenfunktionskarte eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Unter Filter- und Puffer für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Die Fläche ist durch Böden mit einem mittleren Filter- und Puffervermögen mit einer mittlerer Bindung für Schadstoffe gekennzeichnet. Das Wasserspeichervermögen ist ebenfalls mittel einzustufen.

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

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

Aufgrund der geringen Flächenversiegelung eines siedlungsgeprägten Bereichs, kann die Beeinträchtigung des Bodens als gering eingeschätzt werden.

Geologie, Hydrogeologie, Oberflächenwasser

Grundwasser

Die hydrogeologischen Bedingungen des Untersuchungsgebietes werden vom Naturraum des Erzgebirgsbeckens, der regionalgeologischen Einheit „Vorerzgebirgssenke“ bestimmt.

Die Planungsfläche, insbesondere der südliche / südwestliche Bereich, befindet sich nach dem LfULG aus hydrogeologischer Sicht, bereits innerhalb der holozänen,

fluviatilen Talaue des „alten“ Lungwitzbaches. Insofern können hier unter einer Mutterbodendecke zuoberst fluviatile Sedimente in Form von Auelehm unterlagert von gering-mächtigen Talsanden und Talkiesen auftreten.

Die rolligen Talsedimente bilden einen lokal begrenzten Talgrundwasserleiter (lokale Druckentlastungszone). Hier ist ein zusammenhängender Grundwasserhorizont zu erwarten. In der Talaue sind oberflächennahe Grundwasseranschnitte und aufgrund der Auelehmüberdeckung gespannte, möglicherweise temporär auch flurgleiche Grundwasserverhältnisse möglich. Hinsichtlich der Grundwasserführung ist von Schwankungen in Abhängigkeit von den meteorologischen Verhältnissen und der Wasserführung im Vorfluter auszugehen. Kritisch sind vor allem Starkregenereignisse (Hochwasser) zu sehen. Ortskonkrete Daten und Informationen zu den Flurabständen bzw. den hydrogeologischen Verhältnissen liegen dem LfULG nicht vor.

Der Festgesteinsuntergrund des Plangebietes wird durch Sedimentgesteine der Leukersdorf-Formation aus der Zeit des Rotliegend in Form von Sand- und Schluffstein mit eingelagerten Tuff- und Konglomerathorizonten gebildet. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Außerhalb der Bachaue wird die Verwitterungszone im Plangebiet durch geringmächtigen pleistozänen Gehängelehm oder Hangschutt überlagert werden.

Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist außerhalb der Bachaue im ggf. vorhandenen Hangschutt und der stückig ausgebildeten Verwitterungszone zu erwarten. Talgrundwasser und Zwischenabfluss unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden können auch ungesättigte Verhältnisse in der Zwischenabfluss-Einheit vorkommen.

Die unverwitterten Rotliegendgesteine bilden einen kombinierten Poren-/ Kluftgrundwasserleiter aus. Hier zirkuliert Grundwasser innerhalb hydraulisch wirksamer Porenräume und auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen (aus: Stellungnahme des LfULG zum Entwurf).

Bei der weiteren Planung und Umsetzung sind die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) zu beachten.

Insbesondere ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der breitflächigen Versickerung der anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist der Vorzug zu geben. Auf die schadlose Ableitung (ausreichend geeignete Fläche, keine Beeinträchtigung Dritter) wird hingewiesen.

Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers zu besorgen ist, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Erdaufschlüsse/Bohranzeigen, § 49 WHG, § 41 SächsWG).

Oberflächengewässer

Im Bereich der geplanten Außenbereichssatzung befindet sich der Lungwitzbach (alt), ein Gewässer 2. Ordnung, sowie Teiche auf den Flurstücken 89/3 und 89/10 Gemarkung Ursprung, welche einen Gewässerrandstreifen besitzen. Gemäß § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen

Quellen. Der festgelegte Gewässerrandstreifen von 5 Metern umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer ab Böschungs- bzw. Maueroberkante angrenzt.

Hochwasserschutz

Gemäß § 70 SächsWG sind für das geplante Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere die Vermeidung oder der Rückbau von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.

Darüber hinaus ist jede Person laut § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

wild abfließendes Wasser

Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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 Siedlungsbereich 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 der vorliegenden Außenbereichssatzung mögliche Wohnbebauung ist mit der benachbarten bestehenden Bebauung grundsätzlich verträglich.

7.2. 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 Gehölze im Geltungsbereich. Während der Bauarbeiten sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
- 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.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. Bundes-Immissionsschutzverordnung-BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) vom 29. August 2002 (BGBl. 1 S. 3478) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestalten.
- Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Die darin festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte betragen im hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und sind bei den Bauarbeiten einzuhalten.
- Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken.

Der Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Die Festsetzungen der Satzung zum Erhalt des Gehölzbestandes in der Stadt Lugau (Gehölzschutzsatzung vom 03.12.2018) sind zu beachten. Erforderliche Gehölzbeseitigungen sind schriftlich bei der Stadtverwaltung zu beantragen, die darüber entscheidet und ggf. Ersatzpflanzungen festlegen kann.

Die Unterer Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

7.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei einer Außenbereichssatzung finden die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) keine Anwendung. Die konkrete Umsetzungsmöglichkeit von Einzelbauvorhaben ist von der Beurteilung in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren anhängig. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird, anders als bei einem Bebauungsplan, noch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Da in diesem Fall bereits ein Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 89/3 Gemarkung Ursprung und die Ausführungsplanung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage vorliegt, soll bereits im Zuge dieser Außenbereichssatzung der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt werden. Das Vorhaben an der Oberlungwitzer Straße 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.

Die Kompensationsermittlung erfolgt verbal-argumentativ, um ein hohes Maß an einzelfallbezogener Betrachtung zu ermöglichen und den Formalisierungsgrad zu minimieren.

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung, angelehnt an die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels.



Abbildung 6: zukünftiger Baustandort, Fotos SCZ vom 10.02.2022

Bei den Biotoptypen im Bereich des geplanten Wohnhauses handelt sich aktuell um Bauland (CIR 96 100) mit Baustraße. Zuvor wurde der Bereich als Garten zum Flurstück Nr. 89/3 Gemarkung Ursprung genutzt (CIR 94 800). Viele Koniferen wurden bereits aufgrund von Krankheit in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Lugau gefällt. Die Gehölzreihe entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze soll erhalten bleiben.

Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:

Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau eines Gebäudes mit Garage, Terrasse, Zuwegungen, Stellplätze auf dem Flurstück 89/3 eine Neuversiegelung von ca. 200 m² entsteht. 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. Die bereits durchgeführten Baumfällungen führen zu einem dauerhaften Verlust der Vegetation an sich, als auch zu einem Verlust an Nahrungshabitaten und Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Für Eingriffe, die zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 14 BNatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet.

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 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 89/3 der Gemarkung Ursprung bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Folgende Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit dem Grundstücksbesitzer vorgesehen und im späteren Baugenehmigungsverfahren umzusetzen:

A1: Aufwertung / Sanierung Teich

Die auf dem Flurstück vorhandenen Gewässer (Teich, Bachlauf) sind dauerhaft zu erhalten. Der Teich, ursprünglich Teil einer Teichkette entlang des Lungwitzbaches und potenzielles Laichgewässer, ist zu sanieren und aufzuwerten.

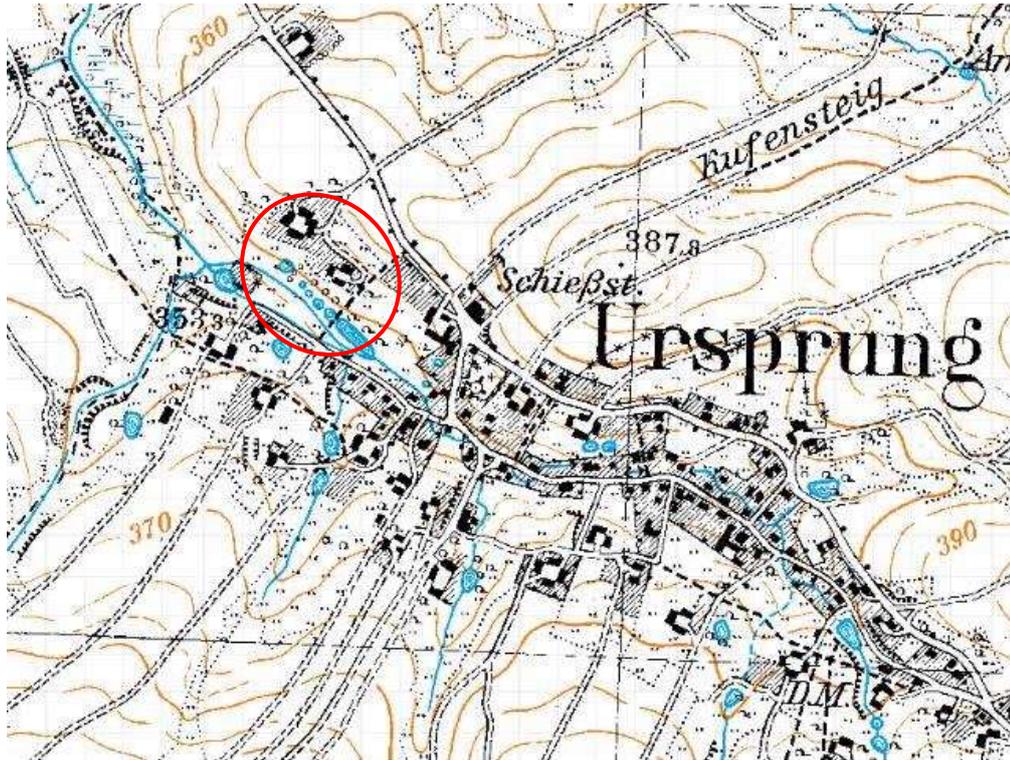


Abbildung 7: Messtischblatt 1908 - 1945 (geoviewer.sachsen.de)

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Schaffung einer besonnten und sich schnell erwärmenden Wasserfläche mit nur teilweise Beschattung (ggf. Freistellung des Teichs mit Fällung einzelner (Nadel-) Gehölze unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen zu Gehölzfällungen).
- Vernetzung mit anderen Gewässern / Sicherung eines geregelten Zuflusses um ein Austrocknen zu verhindern.
- Schaffung eines strukturreichen Ufers, z.B. durch unterschiedliches Bodensubstrat, Beschattung, Bewuchs.
- potenzielles Amphibienlaichgewässer sollten fischfrei sein.
- Gewässerpflege bei drohender Verlandung durch starkes Pflanzenwachstum. Der beste Zeitpunkt für Pflegeeingriffe im Gewässer sind Spätsommer und Herbst (Entfernen der Laubschicht - drohender Sauerstoffmangel bei Zersetzung während der Sommermonate). Potenziell vorhandene Amphibien haben zu dieser Zeit das Gewässer bereits verlassen.

Baum- oder Strauchpflanzungen als Ausgleich für die geplante Versiegelung erscheinen an diesem Standort als nicht erforderlich, da viele Gehölze im Grundstück vorhanden sind.

8. 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.

Altlasten, Bodenschutz,

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis zur Bauvoranfrage vom 02.08.2021 sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden (§ 16 SächsKrWBodSchG).

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit standortfremdem Bodenmaterial (Garten-/Grünflächen) sind die Anforderungen gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Die Vorsorgewerte für Schwermetalle und organische Schadstoffe (Anhang 2 BBodSchV) dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der künftig standorttypischen Vegetation und dem Rekultivierungsziel.

Baugrund, Geogefahren, Geodaten

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. Zur Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind gemäß § 15 des SächsKrWBodSchG Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zur Verfügung zu stellen. Das LfULG empfiehlt zur Erhöhung der Planungssicherheit die hydrogeologischen und Grundwasserverhältnisse im Bereich des Baustandortes mit abzuklären.

Nach Geologiedatengesetz GeolDG sind geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten 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 schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Daten und Produkte“ → „digitale Bohrungsdaten“ 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 unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

Natürliche Radioaktivität

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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/m³ (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/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Bergbau

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ingenieur-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr 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.

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Ortspolizei bzw. Polizeidienststelle zu informieren.

Lugau, den 03.08.2022
Bürgermeister Weikert

9. Quellen

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2012): Raumordnungs-
prognose 2030

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (2013): Die Satzungen nach dem
Baugesetzbuch, Difu-Arbeitshilfen, Strunz, Wallraven-Lindl

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ / ERZGEBIRGE (2008): Gesamt-
fortschreibung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf
Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
(2009): Umweltdaten digital

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL),
Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von
Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungs-
plan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise
des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im
Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN:
Geoportal Sachsenatlas