



**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit  
Stabsstelle Kreisentwicklung**

Ingenieure Götze  
Steinstraße 2  
09337 Bernsdorf

Bearbeiter/in: Frau Walther  
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24  
09456 Annaberg-Buchholz  
Zimmer-Nr.: A1.35  
Telefon: +49 3733 831 1048  
Telefax: +49 3733 831 851048  
E-Mail: [lorien.walther@kreis-erz.de](mailto:lorien.walther@kreis-erz.de)  
Unsere Zeichen: 614.521-23(80)-30010(Wa)  
Datum: 27.04.2023

**Stadt Lugau**

**Entwurf Bebauungsplan (BPL)**

**"Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstückes von 30/22, Ursprung"**

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf  
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 27.02.2023  
- Planzeichnung und Begründung – Stand: Januar 2023  
- Planunterlagen in digitaler Form

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Lugau hat in seiner Sitzung am 06.02.2023 den o. g. Planentwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha.

Mit Schreiben vom 27.02.2023 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

**Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:**

**Baurecht**

**Bearbeiter: Frau Kleiner**

**Tel.: 03733 831-4171**

Im vorliegenden BPL werden keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Somit handelt es sich um einen einfachen BPL im Sinne § 30 Abs. 3 BauGB. Dies sollte auch im Titel des BPL und in der Begründung vermerkt werden. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet. Somit ist für zukünftige Bauvorhaben eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO nicht möglich.

**Sprechzeiten**

Mo, Fr 08 00 – 12 00 Uhr  
Di 08 00 – 18 00 Uhr  
Do 08 00 – 16 00 Uhr

**Kontakt**

Telefon 03733 831-0  
Telefax 03733 22164  
E-Mail [info@kreis-erz.de](mailto:info@kreis-erz.de)

**Bankverbindung**

Erzgebirgssparkasse  
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67  
BIC WELADED1STB  
USt-IdNr. DE260587011



Inwieweit die Anwendung der §§ 3 Abs. 2 Satz 1 und 13 a Abs. 3 BauGB beachtet wurde, kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit des Verfahrens befristet ist, d.h. die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB war bis zum 31.12.2022 auszuführen. Die Stellungnahme ergeht dessen ungeachtet für einen BPL nach § 13b BauGB.

#### Teil A - Planzeichnung

- Dem BPL ist ein Satzungstext bzw. eine Präambel beizufügen, woraus die Rechtsgrundlagen, der Satzungsgeber, das Datum und die Bestandteile der Satzung hervorgehen.
- Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlagen sind mit korrekter Fundstelle auf dem Planblatt anzugeben.
- Die zugehörigen Verfahrensvermerke sind ebenfalls auf dem Planblatt zu ergänzen und gemäß Verfahrensverlauf auszufüllen.
- Die Planzeichenerklärung ist zu unterteilen in Planzeichen für Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Ohne diese Differenzierung ist der Regelungscharakter der einzelnen Planzeichen nicht erkennbar.
- In der Planzeichnung ist die Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß Planzeichen Nr. 1.1.3. der PlanzV mit „WA“ zu ergänzen.
- Die Dezimalzahl für die Grundflächenzahl ist gemäß Planzeichen Nr. 2.5 der PlanzV sowohl in der Planzeichnung als auch in der Planzeichenerklärung exakt mit einem Komma und nicht mit einem Punkt darzustellen.
- Das Planzeichen Nr. 3.5. der PlanzV für die Baugrenze ist ebenfalls nicht exakt ausgeführt. Es ist eine Linie mit zwei Strichen und einem Punkt gemeinsam mit einer blauen Linie darzustellen. Die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung sind zu korrigieren.
- Die private Grünfläche im südwestlichen Planbereich ist gemäß Planzeichen Nr. 9 der PlanzV als solche besonders zu bezeichnen und in der Planzeichenerklärung zu definieren.
- Für die im Plan festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern zu belastenden Flächen sind auch in der Planzeichenerklärung die Begünstigten zu benennen.
- Das Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPL ist gemäß Planzeichen Nr. 15.13. der PlanzV in kolorierter Fassung (grau dunkel) auszuführen.
- Das Planzeichen Nr. 15.14. der PlanzV wird in der Planzeichnung nicht verwendet und kann aus der Planzeichenerklärung getilgt werden.

#### Teil B - Textliche Festsetzungen

##### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 13 b BauGB ist ein beschleunigtes Verfahren für einen BPL nur zulässig, wenn nur Flächen für „Wohnnutzung“ dargestellt werden. Dem entspricht die Festsetzung im vorliegenden BPL nicht.

Nr. 1.1 der textlichen Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet schließt lediglich 3 der Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Bestandteile aus. Das ist nicht ausreichend, da gerade Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) einer reinen Wohnnutzung widersprechen. Die Festsetzung ist entsprechend zu ändern.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- In der Begründung wird auf den Seiten 15 und 19 als Orientierung für gestalterische Festsetzungen die Gestaltungssatzung der Stadt Lugau benannt. Es wird ein Bezug zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1 und 2 (Dächer, Fassaden) hergestellt. Es wird jedoch nicht deutlich dargelegt, ob die Gestaltungssatzung entsprechend § 89 SächsBO zu beachten ist oder nur § 89 Abs.2 SächsBO für den Planbereich angewendet werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgeführte gesetzliche Grundlage § 83 SächsBO nicht zutreffend ist. Diese sollte durch den § 89 SächsBO ersetzt werden.

### Begründung

- Die gesetzlichen Grundlagen sind in der Begründung zu aktualisieren.
- Zusätzlich ist die Begründung mit Datum und der Unterschrift des Bürgermeisters zu versehen.
- Die Nr. 5.1.1 der Begründung ist mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zur „Art der baulichen Nutzung“ in Übereinstimmung zu bringen.

### Hinweis zum Verfahren

Sollten die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB nicht erfüllt sein, kann das Verfahren auch im zweistufigen Verfahren weitergeführt werden. Dabei sind die §§ 2 bis 4a BauGB besonders zu beachten.

### **Denkmalschutz**

**Bearbeiter: Herr Richter**

**Tel.: 03733 831-4100**

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände zum o. g. Vorhaben.

### Hinweis

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 (Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden, Ansprechpartnerin: Frau Dr. Hemker, Tel.-Nr.: 0351/8926-673, E-Mail: [christiane.hemker@lfa.sachsen.de](mailto:christiane.hemker@lfa.sachsen.de)) zu melden.

### **Flurneuordnung**

**Bearbeiter: Herr Partschefeld**

**Tel.: 03735 601-6249**

Es bestehen flurordnungsrechtlich keine Einwände.

### **Vermessung**

**Bearbeiter: Frau Wiards**

**Tel.: 03733 831-4234**

Zum o. g. Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die Bezeichnungen der Flurstücke im Planungsgebiet und Ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

**Immissionsschutz****Bearbeiter: Frau Pechmann  
Frau Kahle****Tel.: 03771 277-6115  
-6122**

Der Entwurf des BPL entspricht der Forderung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden“.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

Die Planfläche im Außenbereich stellt sich als Grün- bzw. Wiesenfläche dar. Böden mit besonderen Standorteigenschaften befinden sich nicht im Geltungsbereich. Mit der Bebauung geht eine Flächeninanspruchnahme und der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen einher, welche mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen und Heckenanpflanzungen im Grundstück) kompensiert werden soll.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollen als Ausgleichsmaßnahmen entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen angestrebt werden. Es ist zu prüfen, ob Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen. Die Forderung ist dem Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.07.2009 zu entnehmen.

Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen generell auf das unabdingbare notwendige Maß zu begrenzen. Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege sind demzufolge in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies wurde gemäß „Teil B - Textliche Festsetzungen“ Nr. 3.1 aufgenommen und sollte bei der Umsetzung Berücksichtigung finden.

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

Durch den o. g. BPL werden keine forstrechtlichen Belange berührt.

**Naturschutz/Landwirtschaft****Naturschutz****Bearbeiter: Herr Leistner****Tel.:03771 277-6205**

Durch die o. g. Planung werden keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz betroffen.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen besteht Einverständnis.

**Landwirtschaft****Bearbeiter: Herr Nestler****Tel.: 03735 601-6208**

Im vorliegenden BPL soll eine Teilfläche des Flurstückes 30/22 der Gemarkung Ursprung (ca. 0,3 ha) zur Wohnbebauung festgesetzt werden. Dieses Flurstück ist verpachtet und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Umnutzung der Teilfläche in Bauland kommt es im Ergebnis zu einem dauerhaften Flächenentzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche und

Bodenfruchtbarkeit. Dies stellt Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe dar. Durch die Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes kann es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes kommen. Die agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften und möglichen temporären Flächenentzug, durch die dauerhafte und temporäre Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges gegeben.

Aufgrund der Kartendarstellung (Karte 1 „Raumnutzung“ i. V. m. den Festlegungen unter 2.3.1 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz) ist anzunehmen, dass sich die Landwirtschaftsfläche in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft befindet. Damit ist ein ausschließlicher Flächennutzungsanspruch der Landwirtschaft festzulegen. Eine genaue Abgrenzung des Gebietes ist mit dem zuständigen Planungsverband zu klären.

Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen daher gegen den geplanten BPL Bedenken.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Gemäß Z. 1.2.7 Regionalplan Region Chemnitz ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Damit einhergehend ist für die Neuinanspruchnahme von Flächen im Rahmen des Planungsprozesses eine fachlich fundierte Begründung zu erarbeiten.

Die in der Begründung unter Punkt 1.3 angegebenen Ausführungen zum Planungsanlass und die damit einhergehende Umwandlung der landwirtschaftlichen Teilfläche wurden sehr allgemein abgehandelt, so dass die Begründung nicht den Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB bzw. der Vorgabe des Z. 1.2.7 Regionalplan Region Chemnitz entsprechen.

### **Siedlungswasserwirtschaft**

#### ***Kommunales Abwasser***

**Bearbeiter: Frau Plorin**

**Tel.: 03735 601-6173**

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist je Baugrundstück eine dauerhafte dezentrale Lösung in Form der Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage vorgesehen. Das anfallende Regenwasser soll entweder über eine Versickerung auf dem Grundstück oder über eine Regenwasserzisterne, die an den Überlauf der vollbiologischen Kleinkläranlage angebunden wird, erfolgen. ~~da~~ Seitens des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistung mbH) ist eine zentrale abwassertechnische Erschließung mit Vollanschluss nicht geplant ~~ist~~.

Es besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der gesicherten Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers. Geplant ist der Anschluss der Grundstücksentwässerung an den, wie in der Begründung ausgeführt, im Nordosten verlaufenden Graben, dessen Funktion und Eigentumsverhältnis bzw. das Benutzungsrecht nachzuweisen ist.

#### ***Trinkwasserschutz***

**Bearbeiter: Frau Leonhardt**

**Tel.: 03735 601-6161**

Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen keine Einwände, da kein Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet berührt wird.

Entsprechend der Begründung liegt eine Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) vom 20.01.2022 vor, wonach der Trinkwasseranschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 im Wiesenweg erfolgen kann. Der Anschluss an die Trinkwasserleitung ist mit dem zuständigen Wasserversorger, hier RZV, abzustimmen.

#### **Wasserbau**

**Bearbeiter: Frau Giesa**

**Tel.: 03735 601-6168**

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, Gewässer sind nicht betroffen.

#### **Brandschutz**

**Bearbeiter: Herr Ackermann**

**Tel.: 03733 831-5262**

##### Löschwasser

Für das Plangebiet ist das notwendige Löschwasser gesichert.

#### Befahrung

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

#### **Straßenverkehr**

**Bearbeiter: Herr Stettinius**

**Tel.: 03771 277-7123**

Die Untere Verkehrsbehörde des Erzgebirgskreises hat keine Einwände.

#### **Straßenverwaltung/Kreisstraßen**

**Bearbeiter: Frau Dohms**

**Tel.: 03771 277-7150**

Aus Sicht des Fachbereiches bestehen keine Einwände zu o. g. Vorhaben. Im Geltungsbereich sind keine Kreisstraßen betroffen.

#### **Öffentlicher Gesundheitsdienst**

**Bearbeiter: Herr Michael**

**Tel: 03733 831-3336**

Es bestehen keine Hinderungsgründe bzw. Einwände gegen den geplanten. BPL.

Der Brauchwasserbrunnen im unteren Drittel des Planungsgebietes befindet sich außerhalb der geplanten Bebauung.

Zur Trinkwasserversorgung ist ausschließlich Wasser aus dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde zu nutzen.

In Bezug auf den Immissionsschutz (insbes. Lärmschutz) ist davon auszugehen, dass mit der Schaffung der geplanten Wohnbebauung keine zusätzliche Belästigung für die Anwohner verbunden ist. Entsprechend Punkt 8.1.2 der Begründung werden die südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen weiterhin als solche genutzt, so dass die mit der Bewirtschaftung der Flächen einhergehenden landwirtschaftstypischen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen in regelmäßigen Abständen auftreten können.

Bezüglich Radonschutz sind die Ausführungen auf Seite 22 der Begründung zu beachten.

### Allgemeine Forderungen und Hinweise bei Bauvorhaben

Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während der Baumaßnahmen auftreten sind, sofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und –gelände) oder Funktionsbereiche (Betriebe, öffentliche Einrichtungen) störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.

Es ist zu sichern, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden.

Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z.B. Brunnen) kommen (Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Freistaat Sachsen - SächsGDG).

### **Sonstige Hinweise**

#### *Kampfmittel*

Für eine Gefahreneinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt Erzgebirgskreis nicht zuständig. Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und § 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

#### *Rettungswesen*

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

#### *Abfallentsorgung*

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

#### *Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)*

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

#### *Regionalplanung*

Die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge bzw. im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sind zu beachten. Es wird empfohlen, ggf. den Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen (Verbandsgeschäftsstelle, Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau).

### **Allgemeine Anmerkungen**

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

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

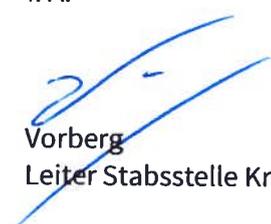
Bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis wird um Einreichung folgender Unterlagen gebeten:

Planzeichnung 2-fach in Papierform sowie zusätzlich alle Unterlagen in elektr. Form (PDF-Format).

Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen:  
[kreisentwicklung@kreis-erz.de](mailto:kreisentwicklung@kreis-erz.de).

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg

Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung