



Stadtverwaltung Lugau/Erzgeb.  
Obere Hauptstraße 26  
09385 Lugau

**Verbandsgeschäftsstelle**

Datum: 23. März 2023  
 Bearbeiter: Fr. Peters  
 Telefon: (0375) 289 405 23  
 E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de  
 Ihre Nachricht vom:  
 Ihre Zeichen:

## **Bebauungsplan „Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstückes von 30/22, Ursprung“ der Stadt Lugau**

### **Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Dem Schreiben des Büros Ingenieure Götze vom 27. Februar 2023 lagen folgende Unterlagen bei:

- Entwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Januar 2023
- Begründung des Entwurfs vom Januar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Wiesenweg, Teilfläche des Flurstückes von 30/22, Ursprung“ gebeten.

#### **Sachverhalt**

Am Wiesenweg im Ortsteil Ursprung der Stadt Lugau soll am südlichen Ortsrand innerhalb des 0,3 ha großen Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet zur Realisierung von ca. vier Einfamilienhäusern entstehen. Die am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölze sollen erhalten werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan.

#### **Beurteilungsgrundlagen**

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 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.

### **Regionalplanerische Beurteilung**

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **Bedenken** aufgrund des fehlenden Bedarfsnachweises zur Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich, welcher der Begründung des Bebauungsplanes beizufügen ist.

Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne, somit Flächennutzungs- und Bebauungspläne, den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel Z 2.2.1.5 LEP haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz (RPI-E RC) ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Dieses Maß der baulichen Entwicklung ist durch die Gemeinde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachzuweisen. Dies erfolgte für das zur Beurteilung vorliegende Vorhaben bisher nicht.

Für die Stadt Lugau liegt bisher kein wirksamer Flächennutzungsplan vor, aus dem sich die städtebauliche Entwicklung ableiten ließe und für dessen Entwicklungsflächen der Bedarfsnachweis bereits erbracht wurde. Der Bedarfsnachweis ist aus diesem Grund in jedem Bebauungsplan erneut zu erbringen. Der Bedarf ist aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen zu ermitteln (siehe dazu Glossar LEP 2013). Für die Ermittlung des Bedarfs ist die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen zugrunde zu legen. Auf der Seite der Potenziale sind sowohl alle überplanten Flächen als auch die Potenziale der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Insbesondere wird der Nachweis des Bedarfs notwendig, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe V der 5-stufigen Skala der BK50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen befinden. Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt. Um den Verlust von wertvoller Bodenfläche für die Landwirtschaft zu vermeiden, ist der Bodenverbrauch von Landwirtschaftsfläche auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Nach Ziel Z 2.3.1.2 des RPI-E RC ist in allen Teilen der Region darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft vermieden wird.

Zudem werden folgende **Hinweise** gegeben:

Die Begründung ist bzgl. der regionalplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen des RPI-E RC zu ergänzen. Die Planung ist dahingehend zu bewerten.

Gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des RPI-E RC ist der Geltungsbereich als Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (vgl. Ziele Z 2.1.5.3 und Z 2.1.5.4) sowie Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (vgl. Ziel Z 2.2.1.4) festgelegt. Gemäß Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ des RPI-E RC gehört der Geltungsbereich zu einem Regionalen Schwerpunktbereich für Strukturanreicherung (vgl. Grundsatz G 2.1.4.1 und Ziel Z 2.1.4.3).

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der nördliche Teil des Geltungsbereiches in einem archäologischen Relevanzbereich (gemäß den Daten des Landesamtes für Archäologie, Stand: Oktober 2022) liegt. Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sind erforderlich.

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 (1) Satz 1 Klimaschutzgesetz (KSG) erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele – zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind im Bebauungsplanverfahren demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen.

Mit § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen und somit ein Anteil zum Klimaschutz geleistet wird. So können z. B. Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden getroffen werden.

Im Bebauungsplan können weitere Festsetzungen zum Klimaschutz wie z. B. Festsetzung der Begrünung von flach geneigten Dächern oder Fassaden gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen werden. Der Ausschluss von Schottergärten erfolgt in der Planung bereits, was ausdrücklich begrüßt wird.

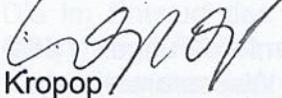
### **Verfahrenshinweis**

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

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfpflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

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

Mit freundlichen Grüßen



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

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34  
LRA Erzgebirgskreis  
Ingenieure Götze