

## Begründung zum Bebauungsplan nach § 13 b BauGB „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ in Lauter-Bernsbach



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
Mail: [erhard@scz-zwickau.de](mailto:erhard@scz-zwickau.de)

im Auftrage des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Lauter-Bernsbach  
Rathausstraße 11  
08315 Lauter-Bernsbach

Telefon: 03771/7031-0  
Fax: 03771/7031-21  
Mail: [stadtplanung@lauter-bernsbach.de](mailto:stadtplanung@lauter-bernsbach.de)

Der Stadtrat der Stadt Lauter-Bernsbach beschließt diese Bauleitplanung,  
bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**

- **Festsetzungen**

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

als Satzung.

## Inhalt

1.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
2.	ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	6
2.1.	Planungserfordernis und Anlass .....	6
2.2.	Planungsziele und –zwecke.....	6
2.3.	Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch .....	7
3.	NACHWEIS WOHNRAUMBEDARF .....	7
3.1.	Demographische Entwicklung und Prognose .....	7
3.2.	Bauleitplanung, Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfs-deckung der Eigenentwicklung .....	9
3.3.	Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs .....	11
4.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....	14
4.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen.....	14
4.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen .....	17
4.3.	Fachplanungen .....	18
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE .....	19
5.1.	Plangrundlage (Karte).....	19
5.2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	20
5.3.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches .....	20
5.4.	Schutzgebiete .....	22
5.5.	Umweltverhältnisse.....	23
5.6.	Artenschutz .....	27
6.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSFESTSETZUNGEN.....	28
6.1.	Grundzüge der Planung.....	28
6.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	28
6.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	30
6.4.	Grünordnerische Festsetzungen.....	30
6.5.	technische Infrastruktur.....	32
6.6.	Hinweise zur Planung .....	35
7.	FLÄCHENBILANZ.....	37
8.	HINWEISE ZUM VERFAHREN .....	37
9.	DATENGRUNDLAGEN, LITERATURVERZEICHNIS .....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 Raumnutzung.....	15
Abbildung 2:	Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung .....	16
Abbildung 3:	Grenze des Geltungsbereiches .....	19
Abbildung 4:	Lage im Raum (Denkmalkarte Sachsen).....	20
Abbildung 5:	Untere Viehtrift, Richtung Südost.....	21
Abbildung 6:	Untere Viehtrift, Richtung Nordwest.....	21
Abbildung 7:	Zufahrt über Flurstück 687/2.....	21

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	absolute Bevölkerungsentwicklung; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung .....	7
Tabelle 2:	Bevölkerungsbewegung; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung .....	8
Tabelle 3:	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030.....	9
Tabelle 4:	Wohnflächenreserven, Flächen zur Bedarfsdeckung.....	10
Tabelle 5:	Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Lauter-Bernsbach .....	13

## Anlagen

### Anlage 1:

Detailuntersuchung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) „Lauter-Bernsbach, Wohngebiet nordöstlich der unteren Viehtrift“ – Bestimmung des Arsengehaltes im Feststoff nach den Vorsorgewerten der BBodSchV, Wirkungspfad Boden – Mensch Punkt 1.4 Anhang 2 für Wohngebiete, GEO-ANALYTIK GmbH, Schönheide vom 23.03.2020

### Anlage 2:

Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Bericht „Detailuntersuchung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“, GEO-ANALYTIK GmbH vom 23.03.2020, Landratsamt Erzgebirgskreis vom 31.03.2020

## 1. Rechtliche Grundlagen

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

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),

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

**Raumordnungsgesetz** (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I .S. 2808) geändert worden ist,

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I .S. 706) geändert worden ist,

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

### Landesrecht:

**Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl S. 706) geändert worden ist,

**Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist,

**Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl S. 782) geändert worden ist,

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Neuordnung der betreffenden Fläche geschaffen. Der Bebauungsplan „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ dient der Wohnnutzung auf Flächen, die sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Um Baurecht für die geplante Wohnbebauung zu erlangen, wird ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt.

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Der Geltungsbereich mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> stellt eine Außenbereichsfläche dar, die gemäß § 13 b im vereinfachten Verfahren (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB) einbezogen werden kann.

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der § 13 b BauGB entsprechend zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

## **2. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung**

### **2.1. Planungserfordernis und Anlass**

Die Stadt Lauter-Bernsbach beabsichtigt mit der Überplanung des ca. 1,9 ha großen Bereiches nordöstlich der Straße Unteren Viehtrift im Nordosten des Ortsteils Bernsbach mittels Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen zu ermöglichen. Dazu wurde vom Gemeinderat am 11. Juli 2019 der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Anliegen dieser Planung ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern.

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. Geplant sind ca. 7 bis 8 Einfamilien-/ Doppelhäuser im Planbereich. Bauvoranfragen der Grundstückseigentümer für den Geltungsbereich liegen der Gemeinde bereits vor.

Da die Planung und Erschließung eines neuen Baufeldes 1 bis 2 Jahre dauert, ist die Gemeinde somit entsprechend ihrer Versorgungspflicht nunmehr gefordert neues Bauland zu planen und zu erschließen. Die Gemeinde entspricht den Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung, indem sie die bauliche Eigenentwicklung der Gemeinde fordert.

Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

### **2.2. Planungsziele und –zwecke**

Planungserfordernis und -anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch Folgendes hinreichend begründet:

- Reaktion auf die derzeitige Marktsituation, indem verstärkt Eigenheimbau nachgefragt und dementsprechend kurzfristig Bauland bereit zu stellen ist,
- Bereitstellung von baulichen Entwicklungsflächen für den Eigenheimbau Bauvoranfrage für das Plangebiet liegt vor,
- maßvolle Ausgestaltung des Gebietes zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen.

### 2.3. Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sind auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

### 3. 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.

#### 3.1. Demographische Entwicklung und Prognose

##### Bevölkerungsentwicklung

Die Grundlagen für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung (2005 – 2015) der Stadt Lauter-Bernsbach basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ([www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)).

Die bisherige demographische Entwicklung in Verbindung mit der zukünftigen Bevölkerungsprognose stellt eine wichtige Ausgangslage für die Bewertung der aktuellen Situation und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar.

In der Stadt Lauter-Bernsbach leben mit Stand 31.12.2015 8.877 Einwohner. Die Gemeinde hat insgesamt einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Datum	Einwohner Lauter	Einwohner Bernsbach	Einwohner Lauter- Bernsbach	Einwohner (%)
31.12.2005	4.968	4.632	9.600	100
31.12.2006	4.927	4.562	9.489	98,8
31.12.2007	4.872	4.544	9.416	98,1
31.12.2008	4.791	4.509	9.300	96,9
31.12.2009	4.803	4.452	9.255	96,4
31.12.2010	4.769	4.446	9.215	96,0
09.05.2011	4.692	4.416	9.108	94,9
31.12.2012			9.081	94,6
31.12.2013			9.018	93,9
31.12.2014			8.974	93,5
31.12.2015			8.877	92,5

Tabelle 1: absolute Bevölkerungsentwicklung; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung

Zur Festlegung der zukünftigen Entwicklung von Bernsbach wurde am 26. Juni 2011 ein Bürgerentscheid durchgeführt, ob sich Bernsbach mit der benachbarten Stadt Lauter oder mit Grünhain-Beierfeld zusammenschließen soll. Nach dem Bürgerwillen erfolgte am 01. Januar 2013 eine Fusion mit Lauter.

Datum	Geburten / Sterbefälle Lauter	Geburten / Sterbefälle Bernsbach	Zuzüge / Fortzüge Lauter	Zuzüge / Fortzüge Bernsbach	Gesamtveränderung
31.12.2005	-11	-14	-29	-68	-122
31.12.2006	-21	-14	-20	-56	-111
31.12.2007	-8	-12	-47	-6	-73
31.12.2008	-17	-12	-64	-23	-116
31.12.2009	-8	-18	+21	-39	-45
31.12.2010	-21	-12	-13	+6	-40
09.05.2011	-20	-15	-42	+50	-12
	Geburten / Sterbefälle Lauter-Bernsbach		Zuzüge / Fortzüge Lauter-Bernsbach		
31.12.2012		-31		+6	-25
31.12.2013		-73		+10	-63
31.12.2014		-35		-9	-44
31.12.2015		-42		-56	-98

Tabelle 2: Bevölkerungsbewegung; 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

Am 27. Juni 2019 hat das Statistische Bundesamt seine 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (14. kBV) veröffentlicht. Die Berechnung erfolgte in mehreren Varianten und in Abstimmung mit den Bundesländern, für die drei Varianten vorliegen. Die Ergebnisse der 14. kBV des Statistischen Bundesamtes machen für Sachsen bis zum Jahr 2060 einen Bevölkerungsrückgang zwischen 663 Tausend und 369 Tausend Personen im Vergleich zum Jahr 2018 deutlich. Demnach hat Sachsen im Jahr 2060 eine vorausberechnete Einwohnerzahl von 3,4 Millionen bzw. 3,7 Millionen. Die der Vorausberechnung zugrunde liegenden Annahmen werden für die Konzipierung der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung hinzugezogen.

Für die Bevölkerungsprognose bis 2030 wird für die Landkreise und die Gemeinden die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen herangezogen. In der Variante 1 der 6. RBV wird die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Zuwanderung aus jüngster Zeit modellhaft quantifiziert. In der Variante 2 sind die Annahmen aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes umgesetzt.

Für Gemeinden über 5.000 Einwohner liegt eine Prognose der Einwohnerentwicklung bis 2030 mit Basisjahr 2014 vor. Die Stadt Lauter-Bernsbach hat zum 31.12.2014 8.974 Einwohner.



Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung			
	Variante 1		Variante 2	
	1.000	2014 = 100	1.000	2014 = 100
2015	9,0	100,3	8,9	99,2
2016	9,0	100,3	8,8	98,1
2017	9,0	100,3	8,7	96,9
2018	8,9	99,2	8,6	95,8
2019	8,8	98,1	8,5	94,7
<b>2020</b>	<b>8,8</b>	<b>98,1</b>	<b>8,4</b>	<b>93,6</b>
2021	8,7	96,9	8,3	92,5
2022	8,6	95,8	8,3	92,5
2023	8,5	94,7	8,2	91,4
2024	8,4	93,6	8,1	90,3
<b>2025</b>	<b>8,3</b>	<b>92,5</b>	<b>8,0</b>	<b>89,1</b>
2026	8,2	91,4	7,9	88,0
2027	8,1	90,3	7,8	86,9
2028	8,0	89,1	7,7	85,8
2029	7,9	88,0	7,7	85,8
<b>2030</b>	<b>7,9</b>	<b>88,0</b>	<b>7,6</b>	<b>84,7</b>

Tabelle 3: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030

Für die Stadt Lauter-Bernsbach wurde bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 89,65 %, bis 2030 auf ca. 85,95% vorausberechnet (Durchschnitt Variante 1 und Variante 2). Dies bedeutet für Lauter-Bernsbach einen Bevölkerungsrückgang auf ca. 8.150 (2025) bzw. 7.750 (2030) Einwohner.

### 3.2. Bauleitplanung, Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

Rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen- Wohngebiet:

Ortsteil	Bezeichnung	Rechtskraft seit	Kapazität und Auslastung
Lauter	B-Plan „Am Brauhausberg“	05.09.1997	100% realisiert
	V+E-Plan „Wohngebiet „Lauter West“ einschl. 1. und 2. Änderung	29.11.1994 02.02.1996 05.08.1996	ca. 75% realisiert ca. <b>12 WE</b> frei
	B-Plan „Westlich der Lindenstraße“, 1. Änderung	03.08.2003	ca. 40% realisiert ca. <b>30 WE</b> frei
	B-Plan „Bockauer Straße“	11.05.2011	ca. 50% realisiert ca. <b>8 WE</b> frei
	V+E-Plan „Wohnbebauung südlich des Einkaufsmarktes an der B 101“	19.01.1998	nicht realisiert Aufhebung geplant
	Ergänzungssatzung „Am Burkhardtswald	28.05.2015	ca. <b>4 WE</b> frei

Bernsbach	B-Plan „ Untere Viehtrift“ einschl. 1. Änderung	27.09.1996 09.03.2009	ca. 60% realisiert ca. <b>10 WE</b> frei (Mischgebiet 0% ausgelastet)
	Bebauungsplan „Wohnpark Bernsbach“ einschl. 1. und 2. Änderung	16.06.1993 22.06.2005	100% realisiert
	Bebauungsplan Mischgebiet „An der Beiersfelder Straße“	06.07.2005	ca. <b>1 WE</b> frei
	Außenbereichssatzung „Am Teufelstein“	21.12.2000	ca. <b>1 WE</b> frei
	Ergänzungssatzung „Untere Viehtrift“	10.11.2010	100% realisiert
	Ergänzungssatzung „Schrebergartenweg“	09.05.2012	100% ausgelastet
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bereich an der Sorge	2007	ca. <b>1 WE</b> frei
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bereich an der Felsstraße	1999	100% ausgelastet
	Abrundungssatzung „Obere Viehtrift“	1995	100% ausgelastet

Tabelle 4: Wohnflächenreserven, Flächen zur Bedarfsdeckung

Die o.g. Wohnflächenreserven sind noch nicht erschlossen bzw. stehen der Stadt Lauter-Bernsbach nicht zur Verfügung. Durch die Stadt können kurzfristig keine Bauflächen zur Verfügung gestellt werden obwohl Baurecht besteht.

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lauter-West“ wurde noch kein Erschließungsträger für die kommunale Fläche gefunden. Eine Erschließung ist kurzfristig nicht absehbar.

Die Flächen des Bebauungsplanes „Westlich der Lindenstraße“ sind in privater Hand (große, nicht handlungsfähige Erbengemeinschaft). Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse ist eine Erschließung derzeit nicht absehbar.

Der ehemalige Investor des Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung südlich des Einkaufsmarktes an der B 101“ ist nicht mehr existent. Der Plan soll demnächst aufgehoben werden.

Auch die Wohnflächen des Bebauungsplanes „Bockauer Straße“ sowie der Ergänzungssatzung „Am Burkhardtswald“ sind in Privatbesitz, so dass die Stadt Lauter-Bernsbach keinen kommunalen Einfluss auf den Verkauf bzw. den Verkaufszeitpunkt hat.

Ca. 50% der Fläche des Bebauungsplanes „Untere Viehtrift“ sind Eigentum der Ev.-luth. Kirche. Diese vergibt nur Erbbaurechte, die für Investoren unattraktiv sind.

Aus rechtskräftigen B-Plänen kann die Gemeinde ca. **67 Wohneinheiten** entwickeln. Sie stehen jedoch kurzfristig nicht zur Verfügung.

### Baulücken / Ersatzbedarf im Innenbereich

Im Innenbereich aller Ortsteile ist ein Potential an Baulücken vorhanden. Im Zuge der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (KEWOG Städtebau GmbH, Weißenfels, INSEK Entwurf 2019) wurden **22 Baulücken** ermittelt. Baulücken bzw. leerstehende, unsanierte Häuser befinden sich jedoch in Privatbesitz, so dass eine Einwirkung auf die Entwicklung durch die Gemeinde nur begrenzt möglich ist.

### **3.3. Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs**

Das Staatsministerium des Innern beschreibt die Kernaussagen der 6. Bevölkerungsvorausberechnung folgendermaßen (Medieninformation 052/2016):

#### langsamer Bevölkerungsrückgang

Der Bevölkerungsrückgang in Sachsen verläuft langsamer als in den vorherigen Berechnungen ermittelt. Der Rückgang setzt sich jedoch fort.

„Nach der aktuellen Berechnung der sächsischen Statistiker wird die Einwohnerzahl im Freistaat frühestens 2022 und im optimalen Fall sogar erst 2030 unter die Vier-Millionen-Marke fallen. Bisher hatten die Experten bis zu zehn Jahre früher damit gerechnet. Derzeit verzeichnet Sachsen sogar, erstmals seit der deutschen Wiedervereinigung einen leichten Bevölkerungszuwachs.“

#### Effekte der Zuwanderung

In Sachsen wird mit insgesamt 80.000 Zuzügen für 2015 aus dem Ausland gerechnet. Dies entspricht dem Vierfachen des berechneten Mittelwertes der vergangenen zehn Jahre. Hinzu kommt das anhaltend positive sächsische Saldo bei den Zu- und Fortzügen zwischen den Bundesländern. Zu- und Fortzüge zwischen den Gemeinden in Sachsen verlaufen alters- und geschlechtsspezifisch sowie räumlich selektiv.

#### Höchste Geburtenrate in Deutschland

„Die Geburtenrate ist mit 1,57 Kindern pro Frau in Sachsen bundesweit die höchste und damit höher als in der vorangegangenen Berechnung erwartet. Die für die Zukunft angenommene Geburtenrate in Sachsen liegt mit 1,6 (weniger optimistische Variante) und zeitweise 1,7 (optimistische Variante) Kindern pro Frau noch einmal leicht darüber.“

#### Steigende Lebenserwartung

„Sachsen liegt im Bundesvergleich bei den Frauen auf dem zweiten, bei Männern auf dem zehnten Platz. Nach der Vorausberechnung wird sich der Anstieg der Lebenserwartung weiter fortsetzen.“

#### steigendes Durchschnittsalter und Veränderungen in den Altersgruppen

„Der Bevölkerungsrückgang wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter steigt von 46,7 Jahren im Jahr 2014 bis auf 47,6 Jahre beziehungsweise 48,1 Jahre im Jahr 2030.

Veränderungen ergeben sich bei den Altersgruppen. Ende 2014 waren rund 16 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Es lebten rund 646.000 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren Ende 2014 in Sachsen. Bis 2030 wird es voraussichtlich einen Anstieg um 3 bis 10 Prozent in dieser Altersgruppe geben. Die Altersgruppe 20 bis unter 65 Jahren stellt mit rund 2,4 Millionen Personen rund 59 Prozent der Bevölkerung. Ende 2030 werden in dieser Altersgruppe bis zu 392.000 Personen weniger in Sachsen leben. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozent, wodurch der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf rund 52 Prozent sinkt.

Ein Viertel der sächsischen Bevölkerung war 65 Jahre und älter. Bis 2030 wird diese Altersgruppe um rund 176.000 Personen auf rund 1,2 Millionen Menschen steigen. Dies entspricht einem Zuwachs um mehr als 17 Prozent. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird um 5 Prozentpunkte auf 31 Prozent steigen.“

### Regionale Entwicklung

„Als Folge des demographischen Wandels werden sich auch die regionalen Disparitäten in Zukunft weiter verstärken. Grundsätzlich gibt es den stärksten Bevölkerungsrückgang zwischen 8 und 13 Prozent bei Gemeinden bis 5.000 Einwohnern. Gemeinden mit 5.000 bis unter 15.000 Einwohnern verlieren zwischen 7 und 12 Prozent Einwohner.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat eine Raumordnungsprognose bis 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2030 und weiterführenden Szenarien zur Raumentwicklung.

Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

### Bevölkerung

- Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern ca. 7,6 % (2015 - 2030)
- stärkere räumliche Konzentration auf verdichtete / verstädterte Räume

### private Haushalte

- Zahl der Haushalte wird insgesamt abnehmen
- Trend zu kleineren Haushalten hält an, Zahl der großen Haushalte nimmt ab

### Wohnungsmarkt

- kleinere Haushalte führen zu größerem individuellen Wohnflächenkonsum
- für alternde Haushalte wird sich die Pro-Kopf Wohnfläche nach Auszug der Kinder im Bestand erhöhen

### Wohnungsmarktprognose 2030

- erhöhter Wohnflächenkonsum und Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab
- Zunahme der Eigentümerquote
- Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte auf 49m<sup>2</sup> bis 2030
- Nachfrage überwiegend nach Wohnungen in EFH/ZFH

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.

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.

Entsprechend der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurde für den Landkreis Erzgebirgskreis folgender Neubaubedarf ermittelt:

2016 bis 2020: 15 WE / 10.000 EW im Jahr  
 2021 bis 2025: 13 WE / 10.000 EW pro Jahr  
 2026 bis 2030: 9 WE / 10.000 EW pro Jahr

Für Lauter-Bernsbach resultiert daraus folgende Bedarfsermittlung:

	Einwohnerentwicklung Lauter-Bernsbach (Durchschnitt Var. 1 und 2)	Neubaubedarf WE, Erzgebirgskreis	Neubaubedarf WE Lauter-Bernsbach
		WE / 10 Tsd. EW	
2019	8.650	15	13
2020	8.600	15	13
2021	8.500	13	11
2022	8.450	13	11
2023	8.350	13	11
2024	8.250	13	11
2025	8.150	13	10
2026	8.050	9	7
2027	7.950	9	7
2028	7.850	9	7
2029	7.800	9	7
2030	7.750	9	7
gesamt:			<b>115</b>

Tabelle 5: Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadt Lauter-Bernsbach

Für die Stadt Lauter-Bernsbach ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Erzgebirgskreis ein Neubaubedarf von insgesamt **115 Wohnungen** in überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030. Geht man in dem ländlich geprägten Raum von Grundstücken mit einer Flächengröße von ca. 800 m<sup>2</sup> aus bedeutet dies ein Flächenbedarf von ca. 9,2 ha. Der ermittelte Neubaubedarf wurde ausschließlich auf Grundlage der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose erstellt. Der künftige Wohnungsbedarf der Bevölkerung ist durch weitere Einflüsse wie die Entwicklung der Zu- und Fortzüge, dem generellen Bedarf an Wohneigentum oder die begrenzte Nutzungsänderung im Altwohnbestand bestimmt.

Es können potenziell 89 **Bauplätze** auf Grundlage der rechtskräftigen B-Pläne und den Baulücken im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden. Für den kurzfristigen Bedarf stehen jedoch keine Baugrundstücke zur Verfügung.

Zur Bedarfsdeckung benötigt Lauter-Bernsbach weitere 26 Wohneinheiten. Die ergänzende Wohnbaufläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ sieht ein Neubau von max. 8 Eigenheimen auf einer Fläche von ca. 1,9 ha vor, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung. Die Eigentümer der Flurstücke 18/2 und 17 haben die Absicht nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Bau zu beginnen.

## **4. Übergeordnete planerische Vorgaben**

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

#### **Landesentwicklungsplan 2013:**

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden,

**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,

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden,

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

#### **Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung vom 31.07.2008:**

**G 1.1.2** 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 1.1.3** 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 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden,

**Z 1.1.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

**G 2.1.5.3** Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes an der Straße Untere Viehtrift wurden im Regionalplan Südwestsachsen, Karte Raumnutzung keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen.

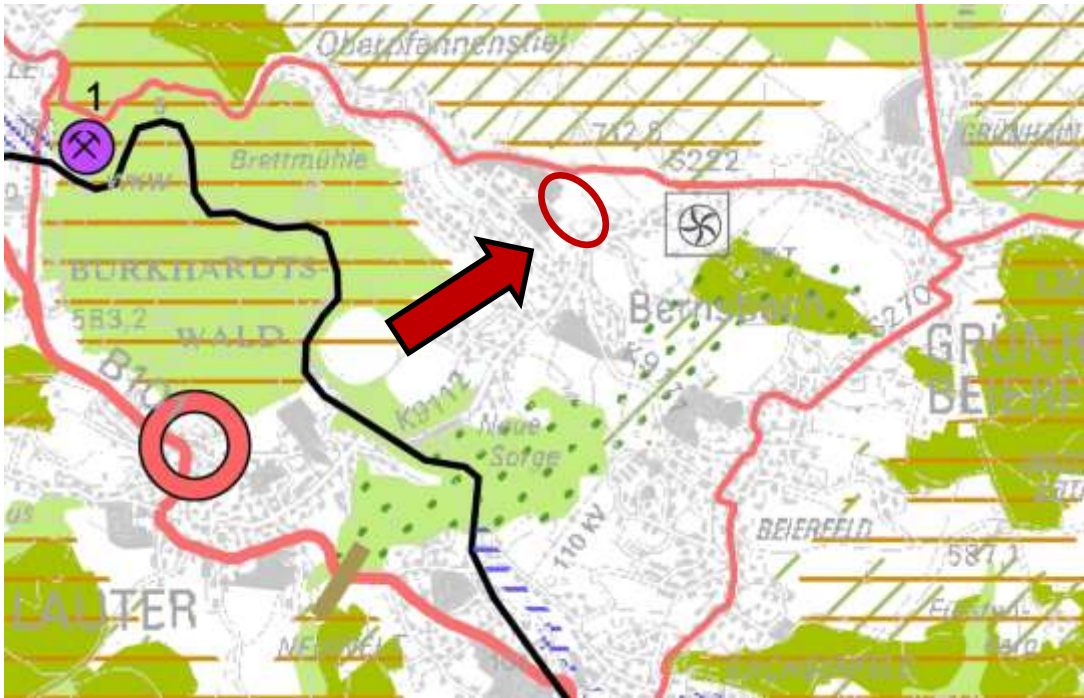


Abbildung 1: Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 Raumnutzung

Gemäß **Karte 6** „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ liegt der Ortsteil Barnsbach in einem Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche Bodenveränderungen (Nickel, Arsen).

Auch gemäß Stellungnahme des Landratsamtes SG Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 05.02.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass das Plangebiet „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ innerhalb eines Gebietes mit großflächig geogen- bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen liegt. Hierbei ist nach den im Landratsamt Erzgebirgskreis vorliegenden digitalen Bodenbelastungskarten insbesondere mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen. Die Gehalte können nach den digitalen Bodenbelastungskarten in den natürlich vorkommenden Böden im Plangebiet eine Größenordnung zwischen 140 mg/kg und 200 mg/kg Arsen im Oberboden erreichen.

Für die Nutzungsart Wohngebiet ist im Anhang 2, Punkt 1.4 der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Bezug auf den direkten Kontakt und die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial durch den Menschen (Wirkungspfad Boden - Mensch) ein Prüfwert für Arsen in Höhe von 50 mg/kg festgelegt.

Die für das Plangebiet in den digitalen Bodenbelastungskarten ausgewiesenen Arsengehalte im Oberboden überschreiten für die genannte Nutzungsart den Prüfwert im Anhang 2 BBodSchV. Somit liegen nach § 3 Abs. 2 und 4 BBodSchV gebietsbezogen konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vor.

Zur abschließenden Gefährdungseinschätzung für den Wirkungspfad Boden – Mensch wurden standortbezogene Bodenuntersuchungen entsprechend einer Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 BBodSchV durchgeführt.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage der Planung ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Sächsisches

Landesplanungsgesetz (SächsLPiG) beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

**Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 15.12.2015:**

**Z 1.2.2** siehe G 1.1.2 Regionalplan Südwestsachsen,

**Z 1.2.3** siehe Z 1.1.3 Regionalplan Südwestsachsen,

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

**Z 1.2.7** siehe Z 1.1.7 Regionalplan Südwestsachsen

**Z 2.1.2.2** In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifika ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden.

**G 2.1.5.1** [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

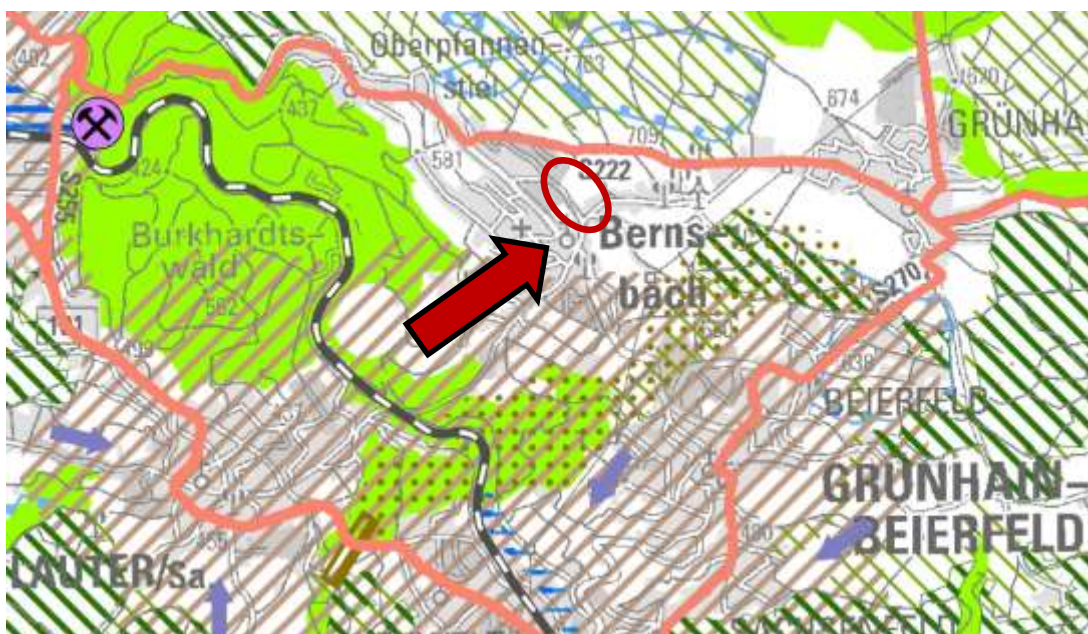


Abbildung 2: Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung



Auch der Regionalplanentwurf Region Chemnitz, **Karte 1.1** Raumnutzung keine regionalplanerischen Ausweisungen festgesetzt.

In **Karte 9** „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Stoffeinträge die das Grundwasser beeinträchtigen sind nicht wahrscheinlich.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gebiet mit Anhaltspunkte oder belegen für schädliche Bodenveränderungen handelt (**Karte 11** sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft) werden zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit weitergehende Untersuchungen vorgenommen.

Lauter-Bernsbach befindet sich im mittelzentralen Städtebund Silberberg. Dem Ziel, eine auf räumliche Schwerpunktsetzung gerichtete Siedlungsstrukturentwicklung wird entsprochen. Es werden Pendlerbeziehungen in sozial zumutbaren und raumverträglichen Größenordnungen zur Nutzung der regionalen Potenziale an Arbeitsplätzen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht.

Die Nachnutzung von Grünland- und Gartenflächen im Anschluss an den Innenbereich dient dem Schutz des Freiraumes im Außenbereich. Die baulich-räumlichen Strukturen werden durch städtebauliche Ergänzungen unter Beachtung der städtebaulichen Qualitäten und der Freiraumausstattung geschaffen. Die Planung ermöglicht somit eine dem aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung bereits beanspruchter / intensiv genutzter Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde die Bauflächenentwicklung steuern.

Für den Bebauungsplan entfällt die verkehrliche Erschließung was ca. 20% des Bodenverbrauchs bei anderen Baugebieten zum Inhalt hat. Die Straße Untere Viehtrift ist im Bestand vorhanden. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung nicht entgegen.

#### **4.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Für den Ortsteil Bernsbach liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Erstellung des Flächennutzungsplanes Städtebund Silberberg erfolgte vor dem Zusammenschluss von Bernsbach und Lauter. Somit hat die Gemeinde unter Beachtung der Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB) den Freiflächenschutz zu beachten und den Bedarf an zusätzlichen Baugebieten nachzuweisen (siehe Kap. 3).

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

### 4.3. Fachplanungen

#### **Detailuntersuchung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) – Bestimmung des Arsengehaltes im Feststoff nach den Vorsorgewerten der BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch Punkt 1.4 Anhang 2 für Wohngebiete (GEO-ANALYTIK GmbH, Schönheide vom 23.03.2020)**

In der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 05. Februar 2020 wurde durch das Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz als zuständige untere Bodenschutzbehörde die Durchführung von standortbezogenen Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) entsprechend einer Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gefordert.

Mit der Durchführung der Bodenuntersuchung wurde durch die Stadtverwaltung Lauter-Bernsbach die GEO-ANALYTIK GmbH beauftragt. Im Rahmen der Feldarbeiten wurden durch die GEO-ANALYTIK GmbH im Plangebiet auf insgesamt 6 abgegrenzten Teilflächen jeweils Bodenmischproben aus dem Tiefenbereich 0 -10 cm sowie 10 -35 cm entnommen und auf den Gesamtgehalt an Arsen im Feststoff (Königswasser-Extrakt) analysiert.

Anhand der Analysenergebnisse der Bodenuntersuchung können folgende Feststellungen getroffen werden:

- Mit den durchgeführten Bodenuntersuchungen (Analyse der Gesamtgehalte von Arsen im Feststoff) ist aktuell der Bearbeitungsstand einer standortbezogenen Orientierenden Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV gesichert erreicht. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Arsengehalte im Boden liegen bereits erste Erkenntnisse auf der Stufe einer Detailuntersuchung vor (siehe § 2 Nr. 4 BBodSchV). Die Detailuntersuchung ist hinsichtlich der Prüfung zur möglichen Aufnahme des Arsens im Boden durch den Menschen jedoch noch nicht abgeschlossen. Somit kann mit dem vorliegenden Kenntnisstand noch keine abschließende standortkonkrete Aussage zur Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Mensch getroffen werden.
- Im Plangebiet wurden in den für den Wirkungspfad Boden - Mensch relevanten Bodentiefen Arsengehalte zwischen 113 mg/kg und 200 mg/kg (Feststoff) ermittelt. Dies entspricht der Größenordnung der in den Bodenbelastungskarten (digitale Bodenbelastungskarten für den westlichen Teil des Erzgebirgskreises, Arbeitsgemeinschaft Beak Consultants GmbH und ARCADIS Deutschland GmbH im Auftrag der Landesdirektion Sachsen, Freiberg, Stand 19.11.2013) im Bereich des Plangebiet ausgewiesenen großflächigen Gehalte im natürlichen Oberboden (zwischen 125 mg/kg und 200 mg/kg).
- In allen Bodenmischproben wird der Prüfwert für Arsen von 50 mg/kg für die Nutzung Wohngebiete im Anhang 2 Punkt 1.4 BBodSchV deutlich überschritten (2- bis 4-fache Überschreitung).
- Eine Überschreitung von Prüfwerten weist prinzipiell bodenschutzrechtlich weiteren Erkundungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung aus. Hierzu sind auf der Stufe der Detailuntersuchung für das Plangebiet vorzugsweise an den vorhandenen Bodenproben weiterführende analytische Untersuchungen zur Bestimmung der Resorptionsverfügbarkeit von Arsen durchzuführen. Mit der Untersuchung wird der Anteil des im Boden vorhandenen Arsens bestimmt, der bei einem Verschlucken von Boden (orale Aufnahme) durch den Menschen im Magen-Darm-Trakt potentiell aufgenommen, d. h. resorbiert werden kann (sogenannter resorptionsverfügbarer Anteil).

- Bei der Berücksichtigung des Daten- und Kenntnisstandes zur Größenordnung bzw. Schwankungsbreite der regionalen Resorptionsverfügbarkeiten kann für die im Plangebiet mit der Bodenuntersuchung der GEO-ANALYTIK GmbH ermittelten Arsengehalte aus fachlicher Sicht die Aussage getroffen werden, dass bei einem Gesamtgehalt von  $> 100 \text{ mg/kg}$  Arsen im Boden eine Gefährdung für die Nutzung als Wohngebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann (d. h. eine Überschreitung des Prüfwertes von  $50 \text{ mg/kg}$  im resorptionsverfügbaren Anteil des Arsengehaltes im Boden ist grundsätzlich möglich). Eine abschließende Beurteilung zur tatsächlichen bodenschutzrechtlichen Notwendigkeit von Maßnahmen für eine gefahrlose Nutzung ist jedoch mit dem bis dato erreichten Kenntnisstand noch nicht möglich.

Um aufgrund der bestehenden konkreten Anhaltspunkte eine mögliche Gefährdung für die im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebietsflächen auszuschließen, sind somit aus bodenschutzfachlicher Sicht für den B-Plan vorsorglich Maßnahmen zur Unterbrechung eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial (Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch) zu benennen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zum Bericht "Detailuntersuchung nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung, GEO-ANALYTIK GmbH" finden die aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Hinweise im Bebauungsplan Berücksichtigung. Die Bodenschutzrechtlichen Anforderungen für den Bebauungsplan werden in Kap. 6.6 der Begründung (Hinweise zur Planung) sowie auf dem Planblatt beschrieben.

## 5. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

### 5.1. Plangrundlage (Karte)

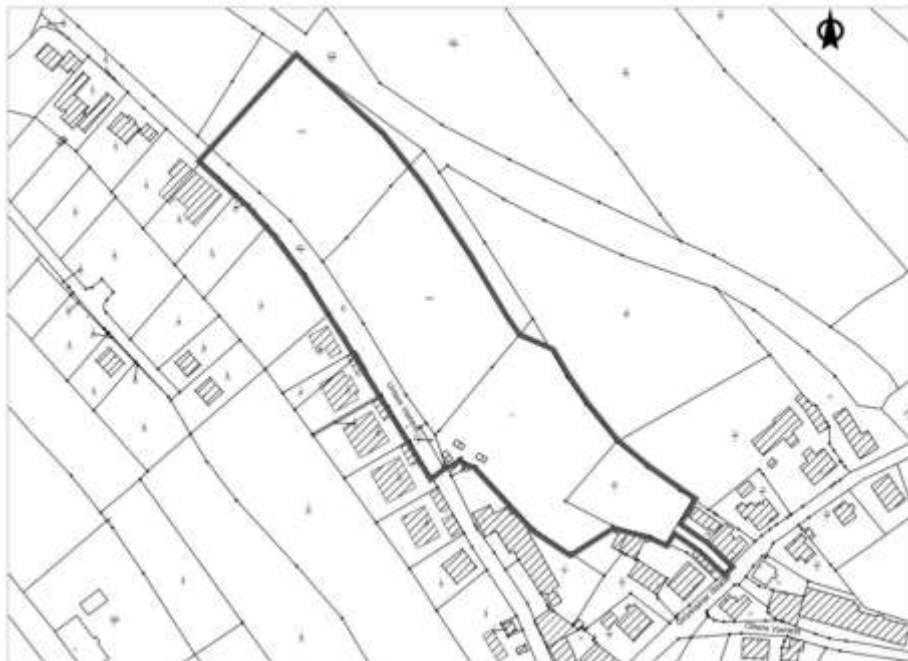


Abbildung 3: Grenze des Geltungsbereiches

Als Plangrundlage dient die amtliche digitale Liegenschaftskarte ALK, Stand Juli 2019.

## 5.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ befindet sich im Nordosten der Gemarkung Bernsbach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Bernsbach die (Teil-) Flurstücke 685, 686, 687/1, 687/2, 17, 18/1 und 18/2. Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Die Wohngebietsflächen befinden sich in privatem Eigentum. Die Verkehrsfläche der Straße Untere Viehtrift ist Eigentum der Stadt Lauter-Bernsbach.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Südwesten:	Wohnbebauung „Untere Viehtrift“
im Nordwesten:	eingeschränktes Gewerbegebiet, angrenzendes Flurstück 683/1 ohne Bebauung, Grünlandnutzung
im Nordosten:	Grünlandfläche mit angrenzenden Gehölzstreifen
im Südosten:	Wohnbebauung, Gartenflächen, Grünlandflächen

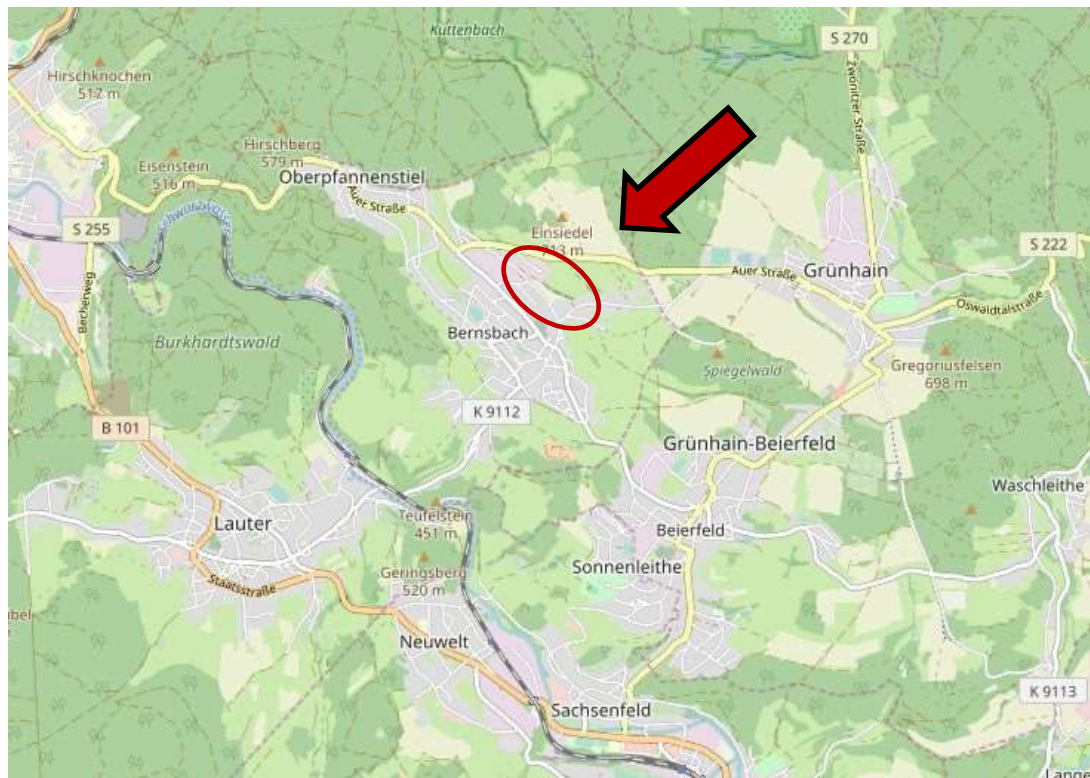


Abbildung 4: Lage im Raum (Denkmalkarte Sachsen)

## 5.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Norden / Nordosten ansteigende Hangfläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 620 m ü NN an der Grünhainer Straße bis 645 m ü NN im Bereich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich ist insbesondere durch Grünlandnutzung, aber auch durch Gartennutzung gekennzeichnet. Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen dient der Einfriedung der Flurstücke. Im Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden sich insbesondere Wohnbebauung mit Einzelhäusern und großen Gärten. Auf

der südwestlichen Straßenseite befindet sich das Bebauungsplangebiet „WA/MI Untere Viehtrift. Nordöstlich grenzen weitere Grünlandflächen an, die durch einen Gehölzstreifen unterbrochen werden.



Abbildung 5: Untere Viehtrift, Richtung Südost



Abbildung 6: Untere Viehtrift, Richtung Nordwest



Abbildung 7: Zufahrt über Flurstück 687/2

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Untere Viehtrift sowie einen Privatweg über das Flurstück 18/1 der Gemarkung Bernsbach. Ein Wegerecht zum Flurstück 18/2 ist privatrechtlich zu sichern.

#### 5.4. Schutzgebiete

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 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Das FFH-Gebiet „Schwarzwassertal und Burkhardtswald“ befindet sich ca. 1.200 m südwestlich des Plangebietes. Im Norden, mit einer ähnlichen Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Kuttenbach, Moosheide und Vordere Aue“.

Bei dem FFH- Gebiet „Schwarzwasser und Burkhardtswald“ mit der EU-Melde- nummer 5442-301 handelt es sich stark bewaldete Talzüge mit naturnahen Fließgewässerabschnitten einschl. ihrer Quellgebiete, Auwaldresten, Hainsimsen- Buchenwäldern, montanen Fichtenwäldern, Felsbildungen, Schutthalden sowie Bergwiesen. Das FFH-Gebiet „Kuttenbach, Moosheide und Vordere Aue“ liegt innerhalb eines größeren Waldgebietes. Es handelt sich um teilweise vermoorte Quellbereiche mit naturnahen Fichtenwäldern sowie Bachabschnitte mit angrenzenden Bergwiesen. Die Vordere Aue wird durch einen naturnahen Bachlauf sowie Feucht- und Frischweisen geprägt.

Das geplante Baugebiet wirkt sich aufgrund der räumlichen Entfernung sowie den unterschiedlichen Biotopausstattungen auf die Erhaltungsziele, die Lebensraum- qualität und das Lebensraumpotenzial des Gebietes und auf das maßgebliche Artenspektrum nicht nachteilig oder bestandsgefährdend aus. Hinsichtlich des FFH- Gebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des europäischen Biotop- verbundes Natura 2000 durch das Vorhaben zu erwarten. Von der FFH- Verträglichkeit der Bauplanung ist somit auszugehen.

Der Standort des Vorhabens befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Das Wohnhaus Grünhainer Straße 19 ist baugeschichtlich von Bedeutung und als Kulturdenkmal ausgewiesen. An diesem Gebäude führt die Zufahrt für ein Grund- stück im Baugebiet vorbei, was jedoch zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals führt. Das Landesamt für Denkmalpflege hat aus denkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan (Stellungnahme zum Entwurf des Bebau- ungsplanes vom 10.01.2020).

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des archäologischen Relevanz- bereiches „historischer Ortskern, Mittelalter (D-12070-01)“. Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken (Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 03.02.2020). Im Zuge von Erdarbeiten (Erschließungs-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsi- sches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Zuständig ist die Untere Denkmal- schutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich somit archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

## 5.5. Umweltverhältnisse

### Nutzungs- und Biotopstrukturen

Der Geltungsbereich ist durch siedlungsbezogener Wirtschaftsgrünland und Gartenutzung mit lockerem Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen gekennzeichnet. Das überwiegend intensiv genutzte Dauergrünland wie auch die Gartenflächen haben gemäß Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen eine nachrangige oder mittlere Bedeutung.

Die Gehölze sind zu erhalten. Werden die nach der Gehölzschutzsatzung Lauter-Bernsbach geschützten Gehölze beseitigt oder beschädigt sind Ersatzpflanzungen vorrangig auf dem betroffenen Grundstück durchzuführen.

### Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima / Luft)

Die geologischen Verhältnisse prägen die Bodenbildung maßgeblich. In Auswertung von Archivunterlagen und der Geodatenbank des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG wird der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet von quarzstreifigen Muskowitphylliten der Halbmeile-Formation der Thum-Gruppe aus der Zeit des Kambriums bis Ordoviziums aufgebaut. Diese liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird erfahrungsgemäß von etwa 1 m bis maximal 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen in Form von Hanglehm bis Hangschutt überlagert.

Aus ingenieurgeologischer Sicht stellen die unverwitterten und verwitterten Festgesteine, die rolligen Zersatzbildungen und der rollige Hangschutt erfahrungsgemäß gut tragfähige Baugrundsichten dar. Bindiger Hanglehm verhält sich erfahrungsgemäß frost-, wasser- und setzungsempfindlich.

Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist an die stückig ausgebildete Hangschutt- und Verwitterungszone gebunden. Dieses Wasserdargebot unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Der Phyllit stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar, in dem die Wasserführung an hydraulisch wirksame Trennflächen wie offene Klüfte oder Störungszonen gebunden ist.

Die Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnbaufläche werden durch Pseudogley-Braunerde (SS-BB) bestimmt. Gemäß Auswertungskarten Bodenschutz (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) besitzt der

Boden in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit, auf das Wasserspeichervermögen oder das Puffer- und Filtervermögen eine mittlere Bedeutung.

Wie bereits beschrieben wurde festgestellt, dass das Plangebiet „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ innerhalb eines Gebietes mit großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen liegt. Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen für den Bebauungsplan werden in Kap. 6.6 der Begründung (Hinweise zur Planung) sowie auf dem Planblatt beschrieben.

Im vorliegenden Plangebiet befindet sich die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierte Altlastverdachtsfläche „Otto Hecker GmbH, Metallbearbeitung“ (AKZ 21200008, Flurstück-Nr. 18/1 der Gemarkung Bernsbach). Derzeit wird für diese Altlastverdachtsfläche eine Historische Erkundung durchgeführt. Laut Aussage des Eigentümers betrifft die Altlastenverdachtsfläche nur das vorhandene ehemalige Firmengelände; das Restflurstück oder das geplante Baugrundstück Flurstück 18/2 sind nicht betroffen.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach Unterlagen des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugelände liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunderbauer) auf das Vorhandensein von Gangausschmelzbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes zum Entwurf des Bebauungsplanes befindet sich das Vorhaben innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg, sowie teilweise in den Erlaubnisfeldern „Aue“ (Feldnummer 1678) der Vital Metals Limited (VML, Perth, Australien) und „Elterlein“ (Feldnummer 1697) der Saxony Minerals & Exploration – SME AG, Gewerbepark "Schwarze Kiefern" in 09633 Halsbrücke zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Erzgebirgs-Zentralzone“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit Kluft- und Karstgrundwasserleitern mit sehr geringer Durchlässigkeit. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Das Klima in Bernsbach ist warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Bernsbach 6,5 °C. Mit 15,5 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar sind die Temperaturen mit -2,8 °C am niedrigsten.

Innerhalb eines Jahres gibt es durchschnittlich 696 mm Niederschlag. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 41 mm. Der Monat ist damit der niederschlagsärmste des ganzen Jahres. Mit 84 mm ist der Juli der Monat mit dem meisten Niederschlag im Jahr ([www.climate-data.org](http://www.climate-data.org)).



Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe kaum von Bedeutung. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessernde Funktionen innerhalb von Siedlungsflächen.

### **Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung**

Die Umgebung von Bernsbach sowie die Gemeinde selbst sind vom regional-typischen Charakter der Erzgebirgslandschaft geprägt. „Balkon des Erzgebirges“ wird Bernsbach wegen der herrlichen Lage am Südwesthang des Spiegelwaldes genannt. Ein Gästemagnet ist der direkt an der Stadtgrenze zu Grünhain-Beierfeld gelegene „König-Albert-Turm“ auf dem Spiegelwald. Das Panorama von der Aussichtsplattform reicht vom Fichtelberg bis an die Höhenzüge des Vogtlandes. Die Landschaft weist viele Wanderwege, Loipen oder Radwege zur landschaftsbezogenen Erholung auf.

Prägend für das Landschaftsbild angrenzend an das Planungsgebiet sind jedoch die Eigenheime und die Grünlandflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Flächen des Bebauungsplanes in Privatbesitz befinden ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne 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.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis, SG Immissionsschutz sind von der auszuweisenden Fläche „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen bezüglich Geräusche zu erwarten, da sie selbst mit dem Schutzanspruch nach der TA Lärm Pkt. 6.1 Buchstabe e) [55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts] verbunden ist.

„Westlich des geplanten Bebauungsplangebietes befindet sich das Gebiet des Bebauungsplanes „WA/MI Untere Viehtrift“ (1. Änderung genehmigt 2009) sowie nördlich und nordwestlich das Bebauungsplangebiet „Neuordnung und Erweiterung Gewerbegebiet“ (2. Änderung und 1. Ergänzung genehmigt 2003). Mit der Entwicklung eines Wohnbaustandortes nordöstlich der Unteren Viehtrift rückt die Wohnbebauung direkt an das eingeschränkte Gewerbegebiet heran. Dies führt zu geräuschimmissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentialen.

Bei der Planung des Gewerbegebiets wurde es in verschiedene Baufelder eingeteilt. Im Bebauungsplan „Neuordnung und Erweiterung Gewerbegebiet“ wurde für jedes der Baufelder ein Flächenschallleistungspegel festgesetzt. Das bis heute unbebaute Baufeld 8 - Flurstück 683/1 (nordwestlich des geplanten Wohngebiets) wird als Mischgebiet festgeschrieben. Die bisher unbebauten Baufelder 3 und 4 - Flurstücke 668/5 und teilweise 668/9 (nördlich des geplanten Wohngebiets) werden als eingeschränkte Gewerbegebiete mit einem Flächenschallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts festgeschrieben. Auf dem Baufeld 2 - Flurstück 670/9 (ca. 100 Meter nordwestlich des geplanten Wohngebiets) befindet sich die Firma W.

Stephan - Blechverarbeitung mit CNC-Technik GmbH. Für dieses Baufeld 2 wurde ein Flächenschalleistungspegel von 57 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts festgeschrieben. In der Baugenehmigung der Firma W. Stephan sind die Betriebszeiten ausschließlich für den Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) festgesetzt.

Somit kann abgeschätzt werden, dass es zu keinen geräuschimmissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen dem derzeitigen Gewerbegebiet und dem neuen Wohnbaustandort kommt.

Die sich anzusiedelnden Eigenheimbauer müssen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass beim Betrieb von technischen Aggregaten, wie z. B. einer Luft/Wasser-Wärmepumpe die geltenden Immissionsrichtwerte nach dem BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm an der bestehenden und geplanten Bebauung eingehalten werden“ (Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 05.02.2020).“

Auch wird empfohlen, abzusichern, dass die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) eingehalten wird.

### **Natürliche Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Deshalb wird empfohlen im Rahmen der Durchführung von Baugrunduntersuchungen eine radiologische Prüfung zu beauftragen. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. die Strahlenschutzbehörde zu informieren.

Alle Informationen sowie Handlungsempfehlungen für eine strahlenschutzgerechte und sichere Verwertung oder Beseitigung von radioaktiven Stoffen bei Baumaßnahmen können auf den Internetseiten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG bzw. dem Leitfaden „Radioaktive Stoffe bei Baumaßnahmen“ der LfULG-Schriftenreihe, Heft 13/2013 entnommen werden.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG [6] / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung.

## 5.6. Artenschutz

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

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

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich. Es ist überschlägig zu prüfen, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Nach dem Artenerfassungsprogramm des Freistaates Sachsen MultiBase wurden im Geltungsbereich des B-Planes bisher keine geschützten Arten erfasst (Schreiben Untere Naturschutzbehörde vom 23.07.2019).

Auf der Fläche der geplanten Wohnbebauung befindet sich überwiegend Dauergrünland, das von Vogelarten unbesiedelt sein dürfte. Lediglich als Nahrungs- und Rastplatz für die in der Umgebung brütenden Arten kommt der Fläche potentiell Bedeutung zu. Diese Arten finden aber im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten zur Nahrungssuche. Mit Überbauung der Fläche würde kein Lebensraum für Vogelarten verloren gehen.

Amphibien sind auf der Vorhabensfläche (Dauergrünland) nicht zu erwarten. Geeignete Lebensraumstrukturen sind im Untersuchungsgebiet für diese Artengruppe nicht vorhanden.

Um vor allem Störungen (§ 44 Abs. 2 BNatSchG) von im Umland brütenden Vogelarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, auszuschließen, ist die Baustellenerschließung und die Überbauung der Bodenflächen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März) durchzuführen.

Die randlichen Gehölze sind gemäß Baum- und Gehölzsatzung (Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes der Stadt Lauter-Bernsbach) zu erhalten bzw. bei notwendiger Fällung zu ersetzen. Die Arten sind unter Berücksichtigung von Vogelnährgehölzen wie Rose, Weißdorn und Eberesche zu wählen.

Als Ergebnis lässt sich prognostizieren, dass auf der Fläche keine artenschutzrechtlichen Risiken zu erwarten sind

## **6. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen**

### **6.1. Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung stimmen überein mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (Region Chemnitz) und den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 7 bis 8 Einzel-/ Doppelhäusern; die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Untere Viehtrift sowie über eine Privatstraße (Flurstück 18/1).

### **6.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseigentümern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 ausgewiesen.

Zulässig ist dabei ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3.

Da das Wohngebiet an ein bereits bestehendes Wohngebiet im Nordosten von Bernsbach liegt, sind beispielsweise Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Der nicht auszuschließende Besucher- / Kundenverkehr durch diese Nutzungen, vorwiegend mit Kfz, ist infolge des Verkehrslärms stets ein Störfaktor. Weitere im Plangebiet nicht zulässige Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind in der Ortslage von Bernsbach vorhanden (Sportplatz, Freibad etc.) und werden als ausreichend bewertet. Sie sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Auf dem Planungsgebiet ist der Bau von ca. 7 bis 8 Eigenheimen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen sollen dem Bedarf der Bauherren variabel angepasst werden.

Der Ortsrandbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben. Deshalb wird im Bereich der Flurstücke 685, 686, 17 und 18/2 die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl GFZ von max. 0,6 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der angrenzenden Bebauung. Eine Straßenbegrenzungslinie wird nicht festgesetzt; damit gilt die Grundstücksfläche als Bemessungswert der Grundflächenzahl.

Die äußeren Gebäudekonturen in den Baufeldern sollen künftig zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Es soll verhindert werden, dass sich der Charakter der umgebenden Bebauung durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend einer charakteristischen Ortsbebauung soll für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der geplanten Verkehrsfläche (Abstand 3,00 m) wurden so festgesetzt, dass sie den notwendigen Mindestabstand sichert.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppeüberdachungen und Dachvorsprüngen bis zu 1,20 m überschritten werden.

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ziel ist es, den überwiegenden Bedarf an Stellplätzen zu decken und dabei weitere mit dem Kfz-Verkehr verbundene Beeinträchtigungen durch Geräusche und Abgase und den störenden Zu- und Abfahrtverkehrs durch Stellplätze und Garagen zu vermeiden.

Garagen auf der Grundlage der Vorgaben nach § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

Gemäß Sächsischer Straßen- und Stellplatzverordnung muss zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.

### **Verkehrsflächen**

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche (Untere Viehtrift und Grünhainer Straße) geregelt werden. Die Grundstücke werden über diese erschlossen. Hierbei ist insbesondere § 16 der SächsBO (Verkehrssicherheit) zu beachten.

Zum Flurstück 18/2 der Gemarkung Bernsbach ist eine private Anbindung zur Grünhainer Straße zu schaffen. Ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht zwischen dem Eigentümer des Flurstücks 18/1 sowie den Eigentümern des Flurstücks 18/2 ist notariell zu sichern.

Die Anbindungen der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz haben gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die Umsetzung der Baumaßnahme erfolgt unter Beachtung der RSA in Verbindung mit der ZTV SA in der jeweils gültigen Fassung.

### 6.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Fassadengestaltung, Einfriedung etc.) der baulichen Anlagen sind wenige Festsetzungen vorgesehen um künftigen Bauherren größtmögliche Freiheiten zu lassen.

Grelle, auffallende Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.

Es sind die für das Erzgebirge typische Sattel- und Walmdächer aber auch Zeltdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind in einem schiefergrauen dunklen Farbton (anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau oder schwarz) zu gestalten. Die Dachfarbe der Nebenanlagen sind dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen.

Glänzende, reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind auszuschließen; ausgenommen sind Solar- und Photovoltaikanlagen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune und Hecken zulässig. Die Einfriedungshöhe darf gemäß SächsBO max. 2,0 m betragen. Der Sicherheitsabstand der Einfriedung zur Straßenkante muss mindestens 0,5 m betragen.

### 6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der geplanten Baufläche,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes und
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades.

#### Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster).

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebote

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Es sind daher folgende Pflanzgebote vorgesehen:

Straßenraumgestaltung (Verkehrsgrün):

Im Straßenraum dienen grünordnerische Maßnahmen durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote in erster Linie der gestalterischen Einbindung und der optischen Aufwertung der Verkehrsanlagen. Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßenraumes finden auf Privatgrund statt.

Die Pflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen ist innerhalb des Geltungsbereiches, wie in der Planzeichnung dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beträgt max. 30 m; vom Fahrbahnrand ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Der genaue Abstand richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten.

Es ist die Verwendung einer einheitlichen Laubbaumart entlang der Planstraße im gesamten Wohngebiet zu empfehlen, um den Eindruck eines durchgängigen begrünten Straßenraumes zu erzielen.

Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht bezüglich der auf seinem privaten Grundstück stehenden Bäume liegt beim Eigentümer. Dies gilt vor allem dann, wenn die Bäume neben oder nahe an Straßen stehen. Diese Verkehrssicherungspflicht umfasst neben den notwendigen Maßnahmen zur Herbeiführung und Erhaltung eines für den Straßenbenutzer hinreichend sicheren Straßenzustands auch die Freihaltung des Luftraumes über der Straße von hereinragenden Ästen.

private Grünflächen mit Pflanzgeboten:

Grünflächen dienen der Durchgrünung und inneren Strukturierung der Baufelder, indem sie den Grünkorridor im Bereich öffentlicher Wegeverbindungen erweitern und die Grünflächen sowohl optisch mit der freien Landschaft verzahnen als auch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Für die einzelnen Bauflächen gelten daher generell folgende Festsetzungen:

Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Laub-/ Obstgehölze zu verwenden.

Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicher zu stellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Pflanzungen auf Privatgrund festgesetzt:

- Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang min. 14-16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur gestalterischen Aufwertung als optischer Übergang zur freien Landschaft Sträucher und klein- bis mittelwüchsige Bäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen. Als Mindestgröße wird festgesetzt:

- vStr 3-5 Tr., h 60-100

Empfehlungen zur Artenwahl befinden sich im Anhang.

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes gärtnerisch zu gestalten (siehe § 8 Abs. 1 SächsBO).

Zur zeitnahen Wiederherstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke sind die Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude abzuschließen.

## 6.5. technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens über die öffentliche Straßenfläche der Straße Untere Viehtrift und Grünhainer Straße geregelt werden.

### Ver- und Entsorgungsanlagen

#### Trinkwasserversorgung

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Versorgungsleitungen.

Eine Erschließung des Wohngebietes ist von der Versorgungsleitung 90x5,4 PE 100 (Hochbehälter Kunz) in der Grünhainer Straße und von der Versorgungsleitung 90x5,4 PE 100 (Druckerhöhungsanlage Neue Grünhainer Straße) in der Straße Untere Viehtrift möglich. Der Versorgungsdruck im Bebauungsgebiet wird je nach Höhenlage und Druckzone zwischen 9,7 bar am tiefsten Punkt und 6,1 bar am höchsten Punkt bar liegen. Die Zuordnung der Druckzonen / Anbindepunkte zu den Bauflächen ist erst nach Vorliegen einer Parzellierung und eines Erschließungskonzeptes möglich.

Ist die Verlegung einer Versorgungsleitung für die Erschließung des Baugebietes geplant, so sollte diese vorzugsweise im öffentlichen Verkehrsraum liegen. Ist dies nicht vorgesehen, so muss die Versorgungsleitung durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden können. Bei der Verlegung einer Versorgungsleitung sind horizontale Mindestabstände zu Abwasserkanälen von 1,0 m und zu anderen Leitungen und Kabeln von 0,4 m einzuhalten. Sollten Straßen begleitende Bäume geplant sein, ist ein Mindestabstand zwischen Baum und Trinkwasserleitung von 2,5 m einzuhalten.

Vor der Erschließung hat der Erschließungsträger auf der Grundlage eines genehmigten Bebauungsplanes und eines Erschließungsplanes einen Erschließungsvertrag mit dem ZWW abzuschließen. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten der Erschließung und überträgt die öffentlichen Trinkwasseranlagen nach mangelfreier Herstellung dem ZWW.

#### Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser ist vollständig gesichert.

Am Unterflurhydrant 0097 (HB Widder) kann ca. QL=18 l/s Löschwasser entnommen werden. An den Unterflurhydranten 136 (DEA Neue Grünhainer Straße) mit QL=7,5 l/s und 060 (HB Kunz) mit QL=2,7 l/s sind die Entnahmemengen nicht ausreichend für eine Löschwasserversorgung nach DVGW W 405.

Die Zufahrten zu Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 14090 herzustellen.

#### Abwasser, Oberflächenwasser

Im angrenzenden Straßenbereich der Unteren Viehtrift wie auch in der Grünhainer Straße befinden sich öffentliche Abwassersammler für Schmutz- und Regenwasser. Die Anbindung der geplanten Wohnbebauung an die öffentliche Abwasseranlage ist somit grundsätzlich möglich.



Die Entwässerung ist im Trennsystem zu planen. Dabei können die gesamten Schmutzwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung, sowie die Niederschlagswässer dem jeweiligen Abwassersammler zugeführt werden. Das Kanalsystem muss entsprechend mit den Hauptsammlern einschließlich der Anschlussleitungen für die einzelnen Parzellen erweitert werden. Die Anbindepunkte dafür müssen in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) festgelegt werden.

Auf eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege (Rasengittersteine, Porenpflaster u.ä.) wird geachtet. Bei einer Neubebauung der bisher unversiegelten Flächen sollten sich die befestigten Flächen auf die Dachflächen beschränken. Mögliches Fremdwasser (Dränage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Errichtung einer dezentralen Regenrückhaltungsanlage im Wohngebiet ist in die Planung miteinzubeziehen. Im Wohngebiet ist zur Sicherung der Abwasserentsorgung pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Rückhaltung der Regenwässer über Zisternen von mindestens 3 m<sup>3</sup> Speicherraum nachzuweisen. Die Errichtung der dezentralen Regenrückhaltung über Retentionszisternen mit gedrosseltem Ablauf vor Einleitung ist dem ZWW zur Bestätigung vorzulegen.

Für den Fall einer Versickerung über unterirdische Versickerungsanlagen muss die Versickerungseignung des potenziellen Horizontes grundsätzlich dafür geeignet sein. Es wird empfohlen die Eignung standortkonkret durch praktische Sickerstests im Rahmen der Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Regenwasserversickerungsanlagen wird auf die Einhaltung der Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 der Deutschen Vereinigung Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. von 2005 verwiesen.

Entsprechend § 13 der Abwassersatzung des ZWW, der die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen, einschließlich der Änderung der Benutzung, von einer schriftlichen Genehmigungserteilung abhängig macht, ist für jede Parzelle eine Einleitgenehmigung vom jeweiligen Bauherrn beim ZWW zu beantragen. Des Weiteren ist grundsätzlich die Schachtgenehmigung durch den Bauausführenden einzuholen.

Falls eine Versickerung von Regenwasser erfolgen soll, ist zu beachten, dass diese eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darstellt, welche gemäß § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

### Strom

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden.

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdnern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näher-

ungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Versorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Ist eine Umverlegung erforderlich, ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro einen schriftlichen Antrag zu stellen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Lauter-Bernsbach erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

Nach Bestätigung des Bauleitplanes kann erst die elektrotechnische Erschließung projektiert und realisiert werden.

#### Gasversorgung

Unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. In der angrenzenden Verkehrsfläche „Untere Viehtrift sowie „Grünhainer Straße“ ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des Plangebietes auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV vom 01.11.2006, BGBl. I S. 2477, 2485, die zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist) und den Ergänzenden Bedingungen NDAV als möglich angesehen wird.

Werden bei einer möglichen Anschlussstrasse nichtöffentliche Grundstücke Dritter berührt, ist deren Zustimmung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG erforderlich.

Für die Erschließungs- und / oder Baufeldfreimachungsmaßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und inetz GmbH erforderlich.

#### Telekommunikation

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen.

Das Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugängigkeit der Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter

www. erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

#### Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte kann im Bereich der Straße Untere Viehtrift erfolgen, da die vorhandene Zufahrt den Anforderungen des Zweckverbandes ZAS entspricht (Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich). Im Bereich des Flurstücks 18/2 sind die Müllbehälter von dem Grundstückseigentümer an die Kreuzung Grünhainer Straße zu transportieren.

### **6.6. Hinweise zur Planung**

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textteil Hinweise (III. Hinweise zur Planung) auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- Verdachtsflächen für schädliche Boden- und / oder Grundwasserveränderungen
- erhöhte Radonkonzentration
- Altbergbau
- Baugrunduntersuchung
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG
- Umgang mit kampfmittelähnlichen Gegenständen
- Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen
- bodenschutzrechtliche Anforderungen.

#### 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. Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes im westlichen Teil des Erzgebirgskreises, in dem großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallbelastungen auftreten. Nach den für den Geltungsbereich vorliegenden Daten und Untersuchungsergebnissen betrifft dies insbesondere erhöhte Arsengehalte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

#### Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde liegen für eine Wohngebietsnutzung im Plangebiet konkrete Anhaltspunkte nach § 3 Abs. 4 BBodSchV vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen.

Folgende Maßnahmen zur Flächengestaltung/ Bodenabdeckung im Bereich von Außenflächen/ -anlagen für eine Nutzung als Wohngebiet können eine Gesundheitsgefährdung für den Menschen über den Wirkungspfad Boden - Mensch hinreichend ausschließen (Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch):

- Herstellung einer geschlossenen, langlebigen Vegetationsdecke (z. B. Boden-decker, dichte Grasnarbe bei Rasenflächen) ggf. in Verbindung mit einer Mulchabdeckung (Mindestmächtigkeit 10 cm)
- Beete/ Pflanzflächen (offene Bodenflächen):  
Herstellen der Mutterbodenschicht aus unbelastetem Bodenmaterial (Anforderungen an das Bodenmaterial: natürliches Bodenmaterial (ohne mineralische Fremdbestandteile und Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4. der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes <50 mg/kg) vorzugsweise durch Bodenauftrag/ Abdeckung (alternativ Bodenaustausch), Mindestmächtigkeit 30 cm bzw. entsprechend der Tiefe der Bodenbearbeitung (Pflanzen, Umgraben),  
Anlegen von Hochbeeten zur gärtnerischen Nutzung, Auffüllen mit unbelastetem Bodenmaterial
- Herstellung von Wegen mit einer Kies- / Schotterabdeckung (Mindestmächtigkeit 10 cm) bzw. Befestigung in Plattenbauweise oder Bodenversiegelung

Ein Verzicht auf die Durchführung dieser Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden Mensch ist möglich, wenn durch den Bauherrn anhand von analytischen Untersuchungen zur Bestimmung der Resorptionsverfügbarkeit von Arsen im Boden nachgewiesen wird, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann (abschließende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Sinne einer Detailuntersuchung nach § 2 Nr. 4 BBodSchV).

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

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Zur Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz zu beachten. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zur Verfügung zu stellen.

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

## 7. Flächenbilanz

Bruttofläche Plangebiet gesamt:	<b>19.170 m<sup>2</sup></b>
Wohngebiet WA	16.095 m <sup>2</sup>
- <i>max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,3)</i>	<i>4.830 m<sup>2</sup></i>
öffentliche Verkehrsfläche	1.905 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	115 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	1.055 m <sup>2</sup>

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

## 8. Hinweise zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Lauter-Bernsbach hat am 11.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2019 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.01.2020 beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Polizeidirektion Chemnitz
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- IHK Industrie- und Handelskammer Chemnitz
- Zweckverband Wasserwerke Westerggebirge GmbH, Trinkwasser
- Zweckverband Wasserwerke Westerggebirge GmbH, Abwasser
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- MITNETZ Strom mbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Bebauungsplan  
„Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“

Nachbargemeinden:

- Städtebund Silberberg
- Stadtverwaltung Aue – Bad Schlema
- Stadtverwaltung Schwarzenberg
- Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld
- Gemeindeverwaltung Bockau
- Stadtverwaltung Lößnitz

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 öffentlich aus-  
gelegt.

Die Stadt Lauter-Bernsbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.05.2020 den  
Bebauungsplan „Wohngebiet nordöstlich der Unteren Viehtrift“ in der Fassung vom  
Mai 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der  
Genehmigungsbehörde vom ..... , Az. ....erteilt.

Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am  
..... in Kraft.

Lauter-Bernsbach, den

Kunzmann  
Bürgermeister

## 9. **Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

AM ONLINE PROJECTS, OEDHEIM: Klimadaten für Städte weltweit

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf Region Chemnitz

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

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsenatlas

**KEWOG: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Entwurf 2019**

**Anhang:**  
**Hinweise zur Pflanzenverwendung**

Als heimische Bäume für die Pflanzungen werden vorgeschlagen:

Laubgehölze Hochstämme, StU 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere, Echte
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Strauchgehölze (Heckenpflanzung)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Prunus spinose	Schlehe
Pyrus pyraister	Wildbirne
Rosa spp.	Wildrosen-Arten
Salix caprea	Sal-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder



Folgende alte Sorten, die an das eher raue Klima und an karge Böden angepasst sind und sich für den Anbau im Mittelgebirge eignen sind (EPLR – Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2007-2013):

### **Obstbäume**

#### Apfelsorten:

Antonowka  
Boikenapfel  
Cellini  
Charlamowsky  
Harberts Renette  
Jakob Fischer  
Lausitzer Nelkenapfel  
Prinz Albrecht von Preußen  
Rheinischer Bohnapfel  
Rote Sternrenette  
Schöner aus Herrnhut

#### Birnensorten:

Gute Graue  
Josephine aus Mecheln  
Petersbirne  
Phillipsbirne  
Prinzessin Marianne

#### Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpel  
Dönissens Gelbe Knorpel  
Hedelfinger Riesenkirsche

#### Pflaumensorten:

Hauszwetschge  
Kirkespflaume  
Ontariopflaume  
Oullins Reneklode  
Zarpflaume