

STADT: **LÖßNITZ**  
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS  
LAND: SACHSEN

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET RINGSTRASSE“**

DIE STADT LÖßNITZ BEABSICHTIGT DEN BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

- A PLANDARSTELLUNG**
- B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND TEIL **BEGRÜNDUNG MIT ANLAGE I UND II**  
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: STADTVERWALTUNG LÖßNITZ  
MARKTPLATZ 1  
08294 LÖßNITZ  
TELEFON: 03771/ 5575-40  
FAX: 03771/ 5575-68  
E-MAIL: [F.ROTHER@STADT-LOESSNITZ.DE](mailto:F.ROTHER@STADT-LOESSNITZ.DE)

PLANVERFASSER: BAUER TIEFBAUPLANUNG GMBH  
INDUSTRIESTRAßE 1  
08280 AUE  
TELEFON: 03771/ 340200  
FAX: 03771/ 3402040  
E-MAIL: [NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM](mailto:NADINE.FLEISCHER@BAUER-PLANUNG.COM)

AUE, AUGUST 2020

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	5
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	6
2.1	Ausstellung Bebauungsplan	6
3	<u>PLANGEBIET</u>	8
3.1	Räumliche Einordnung	8
3.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	8
3.3	Nutzung / Bestand des Gebietes	9
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	10
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	10
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	11
4.3	Kartengrundlage	14
4.4	Natürliche Grundlagen	14
4.5	Technische Grundlagen	30
4.5.1	Verkehrliche Situation	30
4.5.2	Ver- und Entsorgung	30
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	33
5.1	Art der baulichen Nutzung	33
5.2	Maß der baulichen Nutzung	33
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	34
5.4	Verkehrsflächen	34
5.5	Grünflächen / Grünordnung	35
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
6	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	36
6.1	Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes	36
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	37
6.3	Ermittlung der Umweltschutzbelangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	38
6.4	Prognose bei Durchführung der Planung	39

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Luftbild der Fläche im Zeitraum von 2006-2008	9
Abbildung 2:	Luftbild der Fläche mit Datum 19.11.2019	9
Abbildung 3:	Überlagerung Flächennutzungsplan und Geltungsbereich Entwurf	11
Abbildung 4:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	15
Abbildung 5:	Auszug aus Hohlraumkarte	20
Abbildung 6:	Luftbild der Fläche im Zeitraum von 2006-2008 mit Flächenbilanz	36

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Auswertung vorliegender Bauleitplanungen (Wohnen) mit Auslastungsgrad	5
Tabelle 2:	relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Südwestsachsen	12
Tabelle 3:	relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz	13
Tabelle 4:	Auszug aus den Artdatenbanken	23
Tabelle 5:	Gegenüberstellung Flächenversiegelung	37

**ZEICHNUNGSVERZEICHNIS**

Bezeichnung	Maßstab
Bebauungsplan „Wohngebiet Ringstraße“	1: 500

**ANLAGENVERZEICHNIS**

Anlage I:	2020-03-17_Prüfbericht 00108298-01_(AC)
Anlage II	2020-03-20_STN LRA uBB

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
FFH	Fauna-Flora-Habitat
ggf.	gegebenenfalls
i.d.F.	in der Fassung
Km	Kilometer
LfULG	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LRA	Landratsamt
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
mm/a	Millimeter pro Jahr
mg/kg	Milligramm pro Kilogramm
DHHN92	amtliches Höhenbezugssystem in Deutschland
ETRS UTM33	neues amtliches Lagebezugssystem
S.	Seite
SächsABI.	Sächsisches Amtsblatt
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsHohlrVO	Sächsische Hohlraumverordnung
SALKA	Sächsisches Altlastenkataster
SPA	Vogelschutzgebiet
ZTV E StB	Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau
ZTV La StB	Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Wohnbaufläche für Wohnbauten in industrieller Bauweise genutzt. Diese wurden in der Vergangenheit abgebrochen. Der letzte Abbruch fand im Jahr 2018 statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Baugebiet für 9 Einfamilienhäuser und 4 Häuser mit Eigentumswohnungen erschlossen werden. Das Planungsziel ist die Etablierung von verschiedenen Wohn- und Gebäudeformen auf einer Rückbaufläche. Dabei wird eine, im Innenbereich liegenden Brachfläche reaktiviert. Es handelt sich daher vorliegend um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das Vorhaben ist ressourcenschonend, da insbesondere bezüglich der Erschließung weitgehend auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen wird.

Ein weiterer Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Bereich zwischen Ringstraße, Lessingstraße und Schneeberger Straße und die damit verbundene Umsetzung der im Flächennutzungsplan der Stadt Löbnitz enthaltene überwiegende Flächenausweisung als Wohnbaufläche. Damit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, die materielle Anforderung an die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben und mit ihr die Wahrung des städtebaulichen Gesamtkonzepts im Umfeld des Bebauungsplanes.

Durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann die Kommune ihren städtebaulichen Gestaltungswillen wirksam durchsetzen. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Anhand der bisher vorliegenden Bauleitplanungen wird nachfolgend eine Bedarfsauseinandersetzung durchgeführt, um den konkreten örtlichen Bedarf aufzuzeigen. Es erfolgt in Form einer detaillierten Aufstellung der vorhandenen relevanten Bauleitplanungen und deren Auslastungen (Stand 02/2020):

**Tabelle 1: Auswertung vorliegender Bauleitplanungen (Wohnen) mit Auslastungsgrad**

<b>B-Pläne / VE-Pläne</b>	<b>Auslastung</b>
B-Plan mit integrierten Grünordnungsplan „An der alten AWG“ inklusive vereinfachte Änderung	Grundstücke vollständig verkauft; 1 WE noch unbebaut
VE-Plan „Im Winkel“ in Affalter	1 noch unbebaut aber privat (kein freier städtischer Zugriff)
B-Plan mit integrierten Grünordnungsplan für das Wohngebiet „An der alten Oberalberodaer Straße“ in Löbnitz	Auslastung 100%; voll bebaut
B-Plan „An der Waldsiedlung“	Auslastung 100%; voll bebaut
B-Plan „Blick auf Löbnitz“	Verfahren ruht seit 2015, da öffentliche Erschließung nicht geklärt

Anhand dem Auslastungsgrad der Wohngebiete und der realen Interessenbekundung von Bauwilligen ist es für die Stadt Lößnitz begründend nachweisbar, dass der steigenden Nachfrage nach Bildung von Wohneigentum durch die Bereitstellung von vermarktungsfähigen Wohnbaugrundstücken nachzukommen ist.

Auf Grund der vorhandenen und weitgehend fußläufig erreichbaren Infrastruktur und der guten Anbindung der Stadt Lößnitz an das überörtliche Straßennetz wird davon ausgegangen, dass vorliegend gerade für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort geschaffen werden kann.

## **2 PLANVERFAHREN**

### **2.1 AUSSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN**

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis die Zulassungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB abgeklärt, mit folgendem Ergebnis:

*Nach Einsichtnahme in die von Ihnen beigefügten Anlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Wohngebietes an der Ringstraße können wir Ihnen bestätigen, dass die Anwend. des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im besagten Bereich angezeigt ist. Die vorgelegten Skizzen u. die Kurzbeschreibung verdeutlichen, dass die geforderten Merkmale, die zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB berechtigen, hier vorliegen. Bei der weiteren Verfahrensführ. sind die Besonderheiten aus § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB zu beachten.<sup>1</sup>*

Die Aufstellung erfolgt nach **§ 13a BauGB** - Bebauungspläne der Innenentwicklung:<sup>2</sup>

- *Gemäß § 13a Abs. 1 gelten im beschleunigten Verfahren (Auszug):*
  - *Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung o. andere Maßn. der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insges. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räuml. u. zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder ....*
  - *Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglich-*

<sup>1</sup> Landratsamt Erzgebirgskreis - SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz - E-Mail vom 28.11.2019

<sup>2</sup> BauGB - Auszüge § 13a BauGB

*keitsprüfung o. nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter o. dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung o. Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

- *Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:*
  - *Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.*
  - *Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht n. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 u. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.*
- *Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert o. ergänzt ist; die geordnete städtebaul. Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen*

In Bebauungsplänen nach § 13a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung und kein förmlicher Umweltbericht erforderlich, wohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Insbesondere ist zu beachten, dass keine Entbindung von Belangen des Artenschutzes stattfindet und § 44 BNatSchG hinreichend zur würdigen ist.

Die erforderlichen Auswertungen werden unter Punkt 6.3 – Ermittlung der Umweltschutzbelangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie unter Punkt 4.4 – Natürliche Grundlagen (Arten und Biotope – Fauna) abgehandelt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 08.01.2020 (Beschluss-Nr. SR/2020/0004) beschlossen und durch Veröffentlichung im Lößnitzer Heimatblatt (amtliches Verkündungsblatt) vom 31.01.2020 bekannt gemacht.

Die Stadt Lößnitz hat die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB während der Sprechzeiten in der Zeit vom 10.02.2020 bis 11.03.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Öffentlichkeit konnte sich innerhalb der Frist zur Planung schriftlich äußern. Dies wurde durch Veröffentlichung im Lößnitzer Heimatblatt (amtl. Verkündungsblatt) vom 31.01.2020 mit bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger) wurden im Rahmen der Vorabbeteiligung mit Schreiben vom 22.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Vorabbeteiligung wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Entwurf wurde durch den Stadtrat am 03.06.2020 (Beschluss-Nr. SR/2020/0017) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 wurde durch Veröffentlichung im Lößnitzer Heimatblatt (amtliches Verkündungsblatt) vom 26.06.2020 bekannt gemacht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Stadtrat wird gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abwägen. Ist keine erneute Auslegung erforderlich, wird der Stadtrat die Satzung über den Bebauungsplan beschließen.

### **3 PLANGEBIET**

#### **3.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG**

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Stadt Lößnitz und zur Gemarkung Lößnitz. Er befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt.

#### **3.2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 1822/44 und 1822/66 sowie Teilflächen der Flurstücke 1822/56 und 1822/57 der Gemarkung Lößnitz (Bereich zwischen Ringstraße, Lessingstraße und Schneeberger Straße). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.376 m<sup>2</sup>.

Für die verkehrliche Erschließung sind die Schneeberger Straße, die Lessingstraße und die Ringstraße vorhanden. Lediglich für die Grundstücke in zweiter Reihe ist der Neubau einer durchgehenden Erschließungsstraße erforderlich.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden von Wohnbebauung in monolithischer und industrieller Bauweise mit unterschiedlichen Geschosshöhen umgeben. Westlich befinden sich Wiesenflächen und nördlich der Eigenbetrieb Fernwärmeversorgung der Stadt Lößnitz sowie die Jugendbegegnungsstätte „Oase“. Im weiteren Umfeld vermischen sich Wohnbauflächen mit Grünflächen sowie Gewerbe- und Mischgebietsflächen.



### 3.3 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine große zusammenhängende Wiesenfläche, welche durch vorhandenen Gehölze gegliedert wird.

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Wohnbaufläche für Wohnbauten in industrieller Bauweise genutzt. Diese wurden in der Vergangenheit abgebrochen. Der letzte Abbruch fand im Jahr 2018 statt.



**Abbildung 1: Luftbild der Fläche im Zeitraum von 2006-2008**

(Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/> mit WMS-Dienste zu Flurstücken u. Digitale Orthophotos – DOP von 2006-2008)



**Abbildung 2: Luftbild der Fläche mit Datum 19.11.2019**

(Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/> mit WMS-Dienste zu Flurstücken u. Luftbilddarstellung)

Das mittlere aktuelle Geländeneiveau liegt zwischen 432,50 und 435,00 m ü. DHHN92.

## 4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

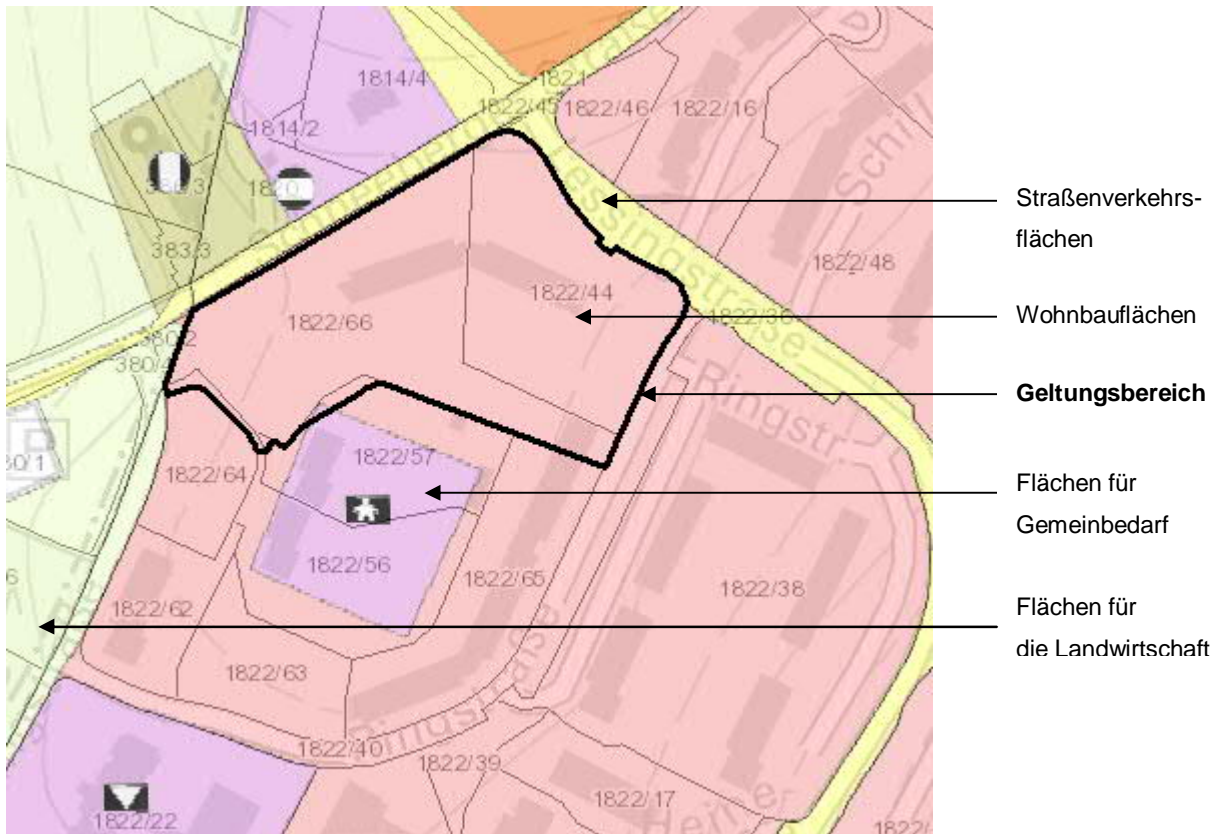
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** i.d.F. 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
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- **Regionalplan Südwestsachsen** i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011)
- **Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz** - Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist

**4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

**Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Städtebundes „Silberberg“ (Städte Aue – Lauter – Lößnitz – Schneeberg – Schwarzenberg und Gemeinde Bad Schlema) ist seit 05.03.2003 wirksam. Die 1. Änderung ist am 08.04.2011 wirksam geworden.

Die Flächen im Geltungsbereich sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abbildung 3: Überlagerung Flächennutzungsplan und Geltungsbereich Entwurf**  
 (Quelle: Geltungsbereich B-Plan BTP; WMS-Dienste zu RAPIS\_F-Plan und zu DTK 10 Grau)

## Regionalplan Südwestsachsen

Für die Stadt Lößnitz gilt der Regionalplan Südwestsachsen. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011).

Für die Stadt Lößnitz lassen sich nachfolgende Darstellungen herauslesen:

**Tabelle 2: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Südwestsachsen**

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Karte 1</b> - Raumnutzung	westlich: regionaler Grünzug
<b>Karte 2</b> - Siedlungswesen	<u>Denkmalschutz und Ortsstrukturen:</u> - ILE-Gebiete Förderkulisse 2007-2013; - Schützenswerte Siedlungsstrukturen (schützenswerte Ortsstrukturen von regionaler Bedeutung)
<b>Karte 3</b> - Raumstruktur	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>Zentrale Orte:</u> Mittelzentraler Städteverbund <u>Achsen:</u> regionale Achsen außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen des LEP 2003 (Entwicklungs- und Verbindungsachsen, Achsen mit schienengebundenem Nahverkehr)
<b>Karte 4</b> - Tourismus	<u>Tourismus- und Erholungsgebiete:</u> touristische Entwicklungsgebiete <u>Tourismusschwerpunkte:</u> regional bedeutsam
<b>Karte 5</b> - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen	<u>Boden / Landwirtschaft- südlich:</u> Schwerpunktgebiete Erosionsschutz <u>Wasser:</u> Gebiete zur Erhaltung, Verbesserung des Wasserrückhaltes
<b>Karte 6</b> - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	<u>Boden:</u> Gebiete mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Nickel, Arsen, regionale Schwerpunktgebiete der Altlastenbehandlung)
<b>Karte 7</b> - Tierhaltungsstandorte	Regional bedeutsame Standorte der Tierhaltung in Großvieheinheiten (GV): Rinderhaltung > 200 GV
<b>Karte 8</b> - Bergbauumgang	<u>Hohlraumgebiete/ -verdachtsgebiete:</u> Hohlraumverdachtsgebiete (Gebiete, in denen die Existenz von unterirdischen Hohlräumen nicht ausgeschlossen werden kann) <u>im Umfeld:</u> Hohlraumgebiete gemäß § 7 SächsHohlrVO (Gebiete, in denen die Existenz von unterirdischen Hohlräumen zu rechnen ist, d.h. in den unterirdische Hohlräume bekannt sind)
<b>Karten der Anlage 1</b>	
<b>Karte A 1-1</b> - Naturräumliche Gliederung	Mittelerzgebirge (unteres Mittelerzgebirge)
<b>Karte A 1-2</b> - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	<u>Brut- und Nahrungshabitate (auf westlichen Acker-/Grünflächen):</u> - Überregional bedeutsame Vogelarten (Schwarzstorch, Weißstorch, Uhu, Rotmilan, Raubwürger, Wachtelkönig, Kiebitz, Bekassine)
<b>Karte A 1-3</b> - Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz	<u>Sommerquartiere / Wochenstuben:</u> - Aktionsbereich von Arten mit mittleren bis hohem Gefährdungspotenzial (Großer und Kleiner Abendsegler, Zwerg-, Zweifarb- und Breitflügel-Fledermaus, Großes Mausohr)
<b>Karte A 1-4</b> - Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Keine Angaben
<b>Karte A 1-5</b> – Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege	Keine Angaben
<b>Umweltbericht</b>	
Umweltbericht	Keine Angaben

Das Vorhaben ist grundsätzlich mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Regionalplanes (RP) Südwestsachsen vereinbar, da diese Innenbereichsfläche in der Vergangenheit bereits bebaut war (letzter Abbruch im Jahre 2018).

## Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz

Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPlIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015

**Tabelle 3: relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz**

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
<b>Regionalplan</b>	
<b>Karte 1.1 - Raumnutzung</b>	westlich: regionaler Grünzug
<b>Karte 2 - Siedlungswesen</b>	Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht, schützenswerte Ortsstrukturen
<b>Karte 3 - Raumstruktur</b>	<u>Raumkategorien:</u> Verdichtungsraum <u>Zentrale Orte:</u> Mittelzentraler Städteverbund <u>Achsen:</u> regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen
<b>Karte 4 - Tourismus und Erholung</b>	<u>Destinationen Sachsen:</u> Erzgebirge <u>Tourismusschwerpunkt:</u> Regionaler Schwerpunkt des Städtetourismus
<b>Karte 5 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf</b>	grenznahe Räume gemäß LEP (Karte 3; Kap. III.2.1.3) (Z 1.9.3.1)
<b>Karte 6 - Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen</b>	Hohlraumgebiete – entsprechend §2 SächsHohlrVO (Kap. 1.9.3) im Umfeld
<b>Karte 7 - Landschaftsglied.</b>	Erzgebirge (unteres Westerzgebirge)
<b>Karte 8 - Kulturlandschaftsschutz</b>	keine Angaben
<b>Karte 9 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</b>	<u>Grundwasser:</u> Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) <u>Hochwasser:</u> Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens (Z 2.2.2.7)
<b>Karte 10 - Besondere Bodenfunktionen</b>	<u>Böden besonderer Funktionalität (Kapitel 2.1.5)</u> - Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion
<b>Karte 11 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</b>	<u>Boden (Kap. 2.1.5):</u> Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderung (G 2.1.5.5) <u>Grundwasser und oberirdisches Gewässer (Kap. 2.2.1):</u> Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)
<b>Karte 12 - Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeutung</b>	keine Angaben
<b>Karte 13 - Gebiete mit bes. Bedeutung Fledermäuse</b>	Nordwestlich angrenzend: teilweise sehr relevante bis relevante Räume
<b>Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung (Anhang A1)</b>	
<b>Karte A - Kernflächen des großräumig übergreif. Biotopverbunds</b>	keine Angaben
<b>Karte B - Unzerschnittene verkehrsarme Räume</b>	keine Angaben
<b>Karte C - Großflächig naturnahe Waldkomplexe</b>	keine Angaben
<b>Karte D - Landschaftsbildeinheiten</b>	Haupteinheit: Stadtlandschaft
<b>Karte E - Regionale Schutzgebietskonzeption</b>	keine Angaben

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Entwurfes des Regionalplanes (RP) Region Chemnitz grundlegend vereinbar, da diese Innenbereichsfläche in der Vergangenheit bereits bebaut war (letzter Abbruch im Jahre 2018).

## Landesentwicklungsplan

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

### 4.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellt der Lage- und Höhenplan der Vermessung von GEO-DAT-Vermessungs GmbH mit Stand vom 06/2017 und der Ergänzung mit Stand vom 11/2019 dar. Das amtliche Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN92.

### 4.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

#### Boden / Geologie

##### Geologie

*Aus regionalgeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet innerhalb der Lößnitz-Zwönitzer Mulde. In Auswertung von Archivunterlagen und Geodatenbank der Abteilung Geologie besteht der Festgesteinsuntergrund aus Chloritschiefern mit Phyllit-Einlagerungen aus der Zeit des Silurs bis Devons. Die Festgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone der Festgesteine wird durch eine geringmächtige Decke eiszeitlich abgelagerten Hanglehmes bis Hangschuttes überlagert. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Oberbodendecke abgeschlossen. Aus dem Anschreiben zur Vorabbeteiligung ist bekannt, dass im Plangebiet ehemalige Wohnbebauung zurückgebaut wurde. Durch die Geländevornutz. werden lokal oberflächlich anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche geologische Schichtenfolge ersetzen o. überlagern. Ob Fundament- oder Bauwerksreste im Untergrund verblieben sind, sollte an künftigen Bauwerksstandorten durch eine Baugrunduntersuchung geklärt werden.*<sup>3</sup>

*Für die Errichtung von Neubauten wird zu einer sicheren Planung eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuch. nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse lassen sich auf den geologischen Themenkarten des LfULG im Internet unter der Internetadresse <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/7657.htm> einsehen.*<sup>4</sup>

*Das Lagerstättengesetz zur Regelung der Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht ist aktuell durch das Geologiedatengesetz (GeoIDG) abgelöst wurden. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeoIDG spätestens 2 Wochen vor Beginn*

<sup>3</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 13.02.2020 (AZ: 21-2511/214/6)

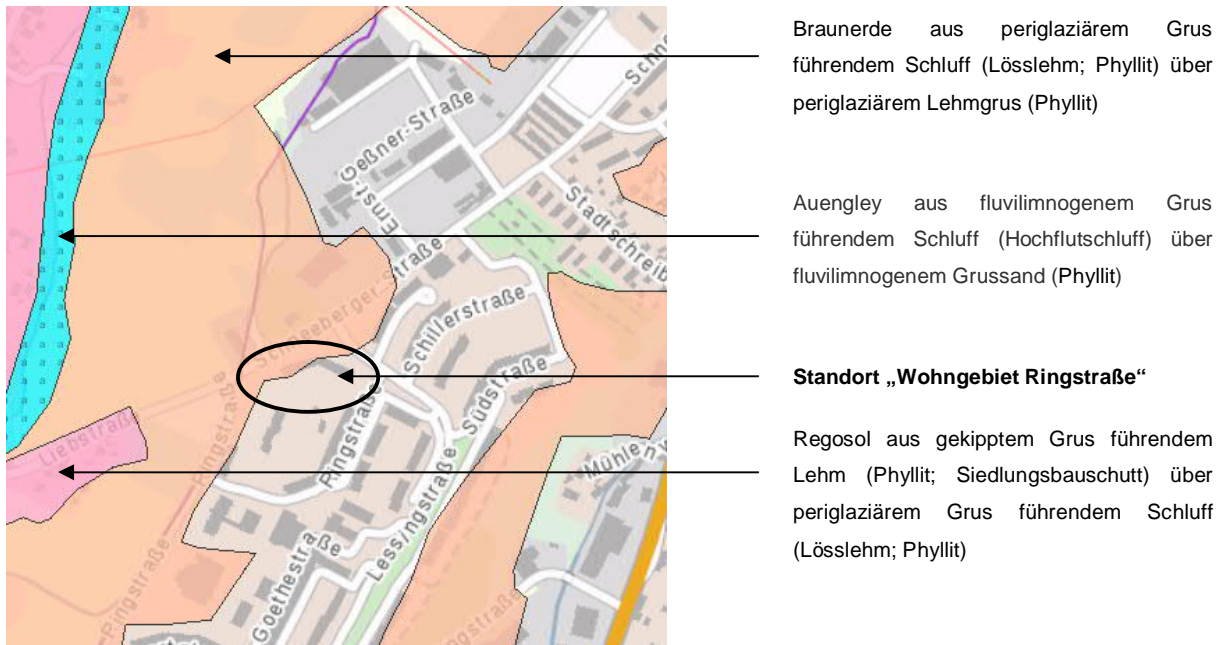
<sup>4</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 13.02.2020 (AZ: 21-2511/214/6)

dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen o. Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).<sup>5</sup>

### Boden

Das Bearbeitungsgebiet zählt zur Bodengesellschaft Zwönitzer Hochfläche mit braunerdeartigen Böden geprägt durch Schiefer mit Lockergesteinsdecken. Die vorhandene Bodenart ist Lehm.<sup>6</sup>

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:<sup>7</sup>



**Abbildung 4: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000**

(Quelle: [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:<sup>8</sup>

Arsen:	160 - < 320 mg/kg	Kupfer	55 - < 81 mg/kg
Blei:	74 - < 165 mg/kg	Nickel	36 - < 55 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Zink	200 - < 300 mg/kg
Chrom:	45 - < 74 mg/kg		

<sup>5</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 30.07.2020 (AZ: 21-2511/214/6)

<sup>6</sup> [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)

<sup>7</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

<sup>8</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Durchgeführte Bodenuntersuchungen:

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis<sup>9</sup> ergaben sich folgende zu untersuchende Sachverhalte:

• Feststellungen LRA

- *Das Plangebiet „Wohngebiet Ringstraße“ liegt innerhalb eines Gebietes, in dem großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- und Schwermetallbelastungen auftreten. Hierbei ist nach den im LRA Erzgebirgskreis vorliegenden digitalen Bodenbelastungskarten insbesondere mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen. Die Gehalte können nach den digitalen Bodenbelastungskarten im Plangebiet eine Größenordnung von bis zu 500 mg/kg Arsen im Oberboden erreichen.*
- *Nach den in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Anhang 2 für den Wirkungspfad Boden - Mensch benannten Nutzungsarten ist für das Plangebiet die Nutzungen Wohngebiet (einschließlich Hausgärten) zu beachten. Für diese Nutzungsart ist im Anhang 2, Punkt 1.4 der BBodSchV in Bezug auf den direkten Kontakt u. die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial durch den Menschen (Wirkungspfad Boden - Mensch) ein Prüfwerte für Arsen von 50 mg/kg festgelegt. Nach den in den digitalen Bodenbelastungskarten für das Plangebiet ausgewiesenen Arsengehalten im Oberboden kann eine Überschreitung des Prüfwertes für die Nutzung Wohngebiete derzeit nicht ausgeschlossen werden.*
- *Eine Überschreitung von Prüfwerten weist prinzipiell bodenschutzrechtlich einen weiteren Erkundungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung aus. Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand des Bebauungsplanes und den bei der unteren Bodenschutzbehörde im LRA Erzgebirgskreis vorhandenen Daten liegen für das Plangebiet keine standortkonkreten Bodenuntersuchungen vor. Unter Bezug auf die Anforderungen in § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7c muss die Stadt Lößnitz als Planträger der Bauleitplanung bei der Bewertung der bodenschutzbezogenen Auswirkungen den obenstehend erläuterten Kenntnisstand zu den großflächigen Arsen- und Schwermetallbelastungen berücksichtigen.*
- *Für eine standortkonkrete Gefährdungsbeurteilung (Wirkungspfad Boden-Mensch) bezogen auf das Plangebiet, wäre aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Entnahme von Bodenproben gemäß den Vorgaben im Anhang 1 BBodSchV zur Überprüfung des Arsengehaltes erforderlich. Mit der Durchführung der Bodenuntersuchungen müsste durch die Stadt Lößnitz als Planträger ein fachlich geeignetes Gutachter-/Ingenieurbüro bzw. ein fachlich qualifiziertes, akkreditiertes Laborunternehmen beauftragt werden.*

---

<sup>9</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))



- *Nach Vorlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung würde die untere Bodenschutzbehörde diese bewerten und den weiteren Handlungsbedarf festlegen.*
- *Generell sind Bodenneuversiegel. auf das unabdingbar notw. Maß zu beschränken.*

*Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbes. 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 (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.<sup>10</sup>*

Eine entsprechende Bodenuntersuchung wurde durchgeführt (siehe **Anlage I**) und dem Landratsamt Erzgebirgskreis zur Bewertung übergeben.

Nachfolgend die entsprechende Bewertungsergebnisse / Stellungnahme des Landratsamtes – hier nur als Auszug (siehe hierzu auch **Anlage II**):<sup>11</sup>

#### 1. Feststellungen, Prüfergebnisse

- *In der Stellungnahme vom 20.02.2020 wurde durch das Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz als zuständige untere Bodenschutzbehörde darauf verwiesen, dass das Plangebiet „Wohngebiet Ringstraße“ innerhalb eines Gebietes liegt, in dem nach den im Landratsamt Erzgebirgskreis vorliegenden digitalen Bodenbelastungskarten insbes. mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen ist.*
- *Durch die untere Bodenschutzbehörde wurde weiterhin dargelegt, dass für eine standortkonkrete Gefährdungsbeurteilung (Wirkungspfad Boden-Mensch) bezogen auf das Plangebiet, aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Bodenuntersuchung mit Entnahme von Bodenproben nach den Vorgaben im Anhang 1 der BBodSchV zur Überprüfung des Arsengehaltes durchzuführen wäre.*
- *Mit der Durchführung der Bodenuntersuchung wurde durch die Bauer Tiefbauplanung GmbH die Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH (Berghof GmbH) beauftragt.*
- *Im Rahmen der Feldarbeiten wurden durch die Berghof GmbH im Plangebiet auf insgesamt 11 abgegrenzten Teilflächen jeweils Bodenmischproben aus dem Tiefenbereich 0-10 cm sowie 10 - 35 cm entnommen und auf den Gesamtgehalt an Arsen im*

<sup>10</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

<sup>11</sup> STN LRA Erzgebirgskreis. – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 20.03.2020 (AZ: 70177-2020-650)

*Feststoff (Königswasser-Extrakt) analysiert (mit Ausnahme Proben der Teilfläche 11, die als Rückstellproben gelagert u. nicht analysiert wurden, da hier aufgrund v. Bauarbeiten nur eine eingeschränkte Probenahme möglich war). Die Aufteilung des Untersuchungsgebietes in die beprobten Teilflächen, die Analysenergebnisse u. Probenahmeprotokolle sind im Prüfbericht vom 17.03.2020 mit den dazugehörigen Anlagen dokumentiert.*

- *Die durchgeführten Bodenuntersuchungen können hinsichtlich der Festlegung der Teilflächen sowie der Durchführung und Dokumentation der Probenahme unter Bezug auf die Anforderungen im Anhang 1 der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) u. die Nutzungsart Wohngebiet aus fachlicher Sicht bestätigt werden.*
- *Anhand der dokumentierten Analysenergebnisse der Bodenuntersuchung können folgende Feststellungen getroffen werden:*
  - *Mit den durchgeführten Bodenuntersuch. ist der Bearbeitungsstand einer standortbezogenen Orientierenden Untersuchung nach § 2 Nr. 3 BBodSchV erreicht.*
  - *Im Plangebiet treten in den für den Wirkungspfad Boden - Mensch relevanten Bodentiefen Arsengehalte zwischen rd. 24 mg/kg und rd. 57 mg/kg (Feststoff) auf. Dies entspricht der Größenordn. der in den Bodenbelastungskarten für den östlichen Teil des Plangebietes ausgewiesenen Gehalte im natürl. Oberboden (zw. 25 mg/kg u. 50 mg/kg bzw. max. 125 mg/kg Arsen). Die nach den Bodenbelastungskarten aufgrund v. umliegenden Messdaten ggf. zu erwartenden Arsengehalte bis 500 mg/kg werden mit der ermittelten Verteilung im Plangebiet nicht erreicht, wodurch insges. ein relativ einheit., geringeres Belastungsniveau vorliegt. Für den überwiegenden Teil der untersuchten Teilflächen kann festgestellt werden, dass die Arsengehalte mit der Tiefe leicht zunehmen (Proben 0 - 10 cm Tiefe < 10 - 35 cm Tiefe).*
  - *Der Prüfwert für Arsen von 50 mg/kg für die Nutzung Wohngebiete im Anhang 2 Punkt 1.4 BodSchV wird nach den vorliegenden Untersuchungsergebn. nur in den Bodenproben von 10 - 35 cm Tiefe der Teilflächen 6 (MP 6) u. 8 (MP 8) überschritten.*
  - *Eine Überschreitung von Prüfwerten weist prinzipiell bodenschutzrechtlich weiteren Erkundungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung aus. Hierzu wären im vorliegenden Fall auf der Stufe einer Detailuntersuchung formal für die Teilflächen 6 und 8 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 (Daten aus dem Bodenmessnetz für Sachsen, bereitgestellt für das Landratsamt Erzgebirgskreis als Auszug aus dem Fachinformationssystem (FIS) Boden des LfULG) kann für die im*

Plangebiet mit den Bodenuntersuchungen ermittelten Arsengehalte aus fachlicher Sicht jedoch eingeschätzt werden, dass bei einem **Gesamtgehalt von < 100 mg/kg Arsen im Boden** höchstwahrscheinlich keine Überschreitung des Prüfwertes von 50 mg/kg im resorptionsverfügbaren Anteil des Arsengehaltes zu erwarten und demzufolge **mit ausreichender Wahrscheinlichkeit nicht von einer Gefährdung für die Nutzung als Wohngebiet auszugehen ist.**

## 2. Fazit, Festlegungen zum weiteren Handlungsbedarf

Auf der Grundlage der im Plangebiet durchgeführten Bodenuntersuchungen ist unter Berücksichtigung der Feststellungen im Abschnitt 1. der Stellungnahme seitens der unteren Bodenschutzbehörde eine abschließende Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Rahmen der Aufstellung des B-Planes möglich.

**Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand für eine Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet keine Festsetzungen zur Ausführung von bodenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch in den Bebauungsplan „Wohngebiet Ringstraße“ aufzunehmen.**

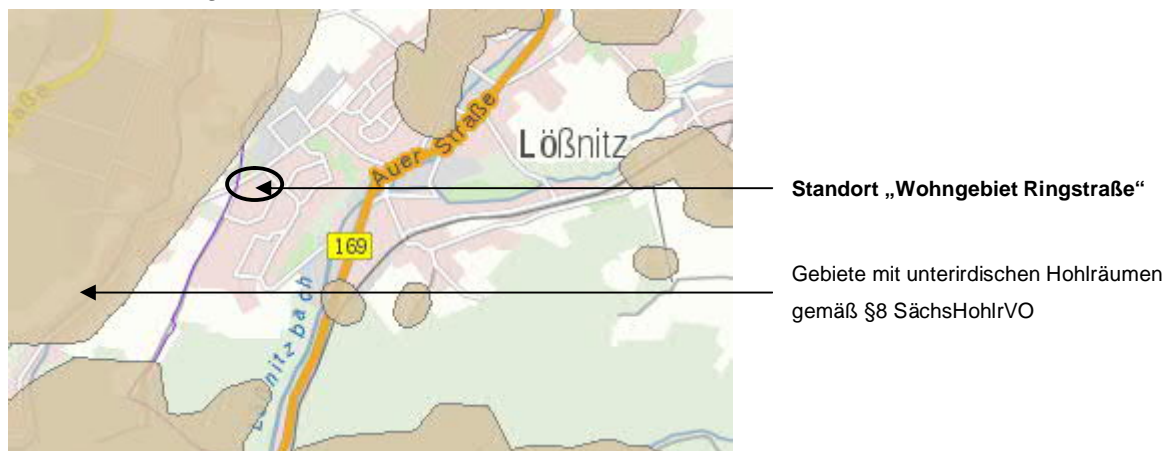
Die Ergebnisse der dokumentierten Bodenuntersuchungen sind unter Beachtung der vorliegenden Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde in die Begründung für den B-Plan „Wohngebiet Ringstraße“ einzuarbeiten. In der Begründung zum B-Plan ist mit Bezug auf die vorliegende Stellungnahme der erreichte Bearbeitungs- und Kenntnisstand zur Gefährdungsabschätzung für die im Plangebiet ermittelten Arsengehalte im Boden darzulegen.

## 3. Abfallrechtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des B-Plans 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 für baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

Altablagerungen / Bergbau

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt das Gebiet außerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.<sup>12</sup>



**Abbildung 5: Auszug aus Hohlraumkarte**

(Quelle: [www.bergbau.sachsen.de](http://www.bergbau.sachsen.de))

*Bergbauberechtigungen und Betrieb:*<sup>13</sup>

- Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben liegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes für die Lagerstätte Niederschlema - Alberoda (Betriebsnummer 7032) der Wismut GmbH. Die zugehörige Bergbauberechtigung ist das Bergwerkseigentum Schlema / Alberoda (Feldnummer 3196). Der Bergbauunternehmer, die Wismut GmbH, Jagdschänkenstraße 29 in 09117 Chemnitz sollte am Verfahren beteiligt werden.

*Altbergbau, Hohlraumgebiete:*<sup>14</sup>

- Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jhd. hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.
- Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über evt. angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächs. Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden u. Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächs. Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

<sup>12</sup> <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

<sup>13</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 29.01.2020 (AZ: 31-4146/4151/22-2020/2780)

<sup>14</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 29.01.2020 (AZ: 31-4146/4151/22-2020/2780)

Natürliche Radioaktivität<sup>15</sup>*Hinweise zum Umgang mit radioaktiv kontaminiertem Haldenmaterial:*

- *Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen wird empfohlen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen.*
- *Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- o. Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG / § 29 StrlSchV).*

*Anforderungen zum Radonschutz:*

- *Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes u. der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG / §§ 153-158 StrlSchV).*
- *Erstmalig 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 o. Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßn. 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.*
- *Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet.*
- *In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).*

*Hinweise zum Radonschutz:*

- *Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:  
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  
Telefon: (0371)46124-221 - Telefax: (0371)46124-299,*

---

<sup>15</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 13.02.2020 (AZ: 21-2511/214/6)

*E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de*

*Internet: www.smul.sachsen.de/bful und radon.sachsen.de*

*Beratung werktags per Telefon o. E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine*

### **Altlasten**

*Im vorliegenden Plangebiet „Wohngebiet Ringstraße“ sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen registriert.<sup>16</sup>*

### **Arten und Biotope**

*Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung nicht entgegen.*

*Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes befinden sich keine nach den §§ 13 bis 19 Sächs. Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte o. geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- u. SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG.*

*Im Plangebiet vorhandener Gehölzbestand ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Löbnitz (sofern diese bereits in Kraft getreten ist) zu erhalten und zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Nicht zu überbauende Grundflächen des Grundstückes sind gemäß § 8 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung vom 11.05.2016 zu begrünen. Die Pflanzung von einheimischen Sträuchern und Bäumen wird empfohlen.<sup>17</sup>*

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine große zusammenhängende Wiesenfläche, welche durch vorhandenen Gehölze gegliedert wird.

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Wohnbaufläche für Wohnbauten in industrieller Bauweise genutzt. Diese wurden in der Vergangenheit abgebrochen. Der letzte Abbruch fand im Jahr 2018 statt. Die Flächen sind damit bereits im Bestand anthropogen überprägt.

---

<sup>16</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

<sup>17</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz vom 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5342-3, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet.<sup>18</sup> Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2000-2018 abgerufen. Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da es zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erforderlich angesehen wird.

Weiterhin liegt ein Auszug aus der Artdatenbank MultibaseCS vom Landratsamt Erzgebirgskreis vor. *Die Artdatenabfrage wurde aus Gründen der Aktualität auf die Zeit nach 2010 eingegrenzt. Eine genaue Abfrage zum Geltungsbereich ergab keine Treffer. Die Pufferung auf einen Radius von 500 m brachte die angegebenen Daten. Bei einer Pufferung von 1000 m wurden leider keine zusätzlichen Daten gefunden.*<sup>19</sup>

Die gelieferten Datensätze sind aus dem Zeitraum von 2011-2016.

**Tabelle 4: Auszug aus den Artdatenbanken**  
(Online iDA im MTBQ 5342 SW (Stand: 01.04.2020) und  
MultiBaseCS Artdatenbank im Umring 500 m und 1.000 m (Stand: 06.04.2020))

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
<b>Säugetiere (im Zeitraum von 2000 bis 2018)</b>			
Baumrarder	Martes martes	FFH- Anhang V	-
Bisamratte	Ondatra zibethicus	-	-
Brandmaus	Apodemus agrarius	-	besonders geschützt
Braunbrustigel	Erinaceus europaeus	-	besonders geschützt
Dachs	Meles meles	-	-
Feldhase	Lepus europaeus	-	-
Feldmaus	Microtus arvalis	-	-
Gelbhalsmaus	Apodemus flavicollis	-	besonders geschützt
Großes Mausohr	Myotis myotis	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Hauspitzmaus	Crocidura russula	-	besonders geschützt
Hermelin	Mustela erminea	-	-
Kurzohrmaus	Microtus subterraneus	-	besonders geschützt
Maulwurf	Talpa europaea	-	besonders geschützt
Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Nutria	Myocastor coypus	-	-
Reh	Capreolus capreolus	-	-
Rötelmaus	Clethrionomys glareolus	-	-
Rotfuchs	Vulpes vulpes	-	-
Rothirsch	Cervus elaphus	-	-
Schermäuse	Arvicola terrestris	-	-
Steinmarder	Martes foina	-	-
Waldiltis	Mustela putorius	FFH- Anhang V	-
Wanderratte	Rattus norvegicus	-	-
Waschbär	Procyon lotor	-	-

<sup>18</sup> <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/37536.htm>

<sup>19</sup> Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Naturschutz – schriftliche Auskunft – E-Mail vom 06.04.2020

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Wildkaninchen	Oryctolagus cuniculus	-	-
Wildschwein	Sus scrofa	-	-
Zweifarbfliege * Zweifarbfliege *	Vespertilio murinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
<b>Vögel (im Zeitraum von 2000 bis 2020)</b>			
Amsel	Turdus merula	-	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	-	besonders geschützt
Baumfalke (F)	Falco subbuteo	-	streng geschützt
Baumpieper	Anthus trivialis	-	besonders geschützt
Bergfink	Fringilla montifringilla	-	besonders geschützt
Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	-	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannabina	-	besonders geschützt
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	-	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	besonders geschützt
Buntspecht (S)	Dendrocopos major	-	besonders geschützt
Dohle	Coloeus monedula	-	besonders geschützt
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	besonders geschützt
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	besonders geschützt
Eisvogel	Alcedo atthis	VRL-I	streng geschützt
Elster	Pica pica	-	besonders geschützt
Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	besonders geschützt
Feldlerche	Alauda arvensis	-	besonders geschützt
Feldsperling	Passer montanus	-	besonders geschützt
Fichtenkreuzschnabel	Loxia curvirostra	-	besonders geschützt
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	besonders geschützt
Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	-	streng geschützt
Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	-	streng geschützt
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	-	besonders geschützt
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	besonders geschützt
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	-	besonders geschützt
Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	-	besonders geschützt
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	besonders geschützt
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	besonders geschützt
Girlitz	Serinus serinus	-	besonders geschützt
Goldammer	Emberiza citrinella	-	besonders geschützt
Graureiher	Ardea cinerea	-	besonders geschützt
Grauschnäpper	Muscicapa striata	-	besonders geschützt
Grauspecht (S)	Picus canus	VRL-I	streng geschützt
Grünfink	Carduelis chloris	-	besonders geschützt
Grünspecht (S)	Picus viridis	-	streng geschützt
Habicht (G)	Accipiter gentilis	-	streng geschützt
Haubenmeise	Parus cristatus	-	besonders geschützt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	besonders geschützt
Hausperling	Passer domesticus	-	besonders geschützt
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	besonders geschützt
Heidelerche	Lullula arborea	VRL-I	streng geschützt
Hohltaube	Columba oenas	-	besonders geschützt



Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	besonders geschützt
Kiebitz	Vanellus vanellus	-	besonders geschützt
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	-	besonders geschützt
Kleiber	Sitta europaea	-	besonders geschützt
Kleinspecht (S)	Dryobates minor	-	besonders geschützt
Kohlmeise	Parus major	-	besonders geschützt
Kolkrabe	Corvus corax	-	besonders geschützt
Mauersegler	Apus apus	-	besonders geschützt
Mäusebussard (G)	Buteo buteo	-	streng geschützt
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	-	besonders geschützt
Misteldrossel	Turdus viscivorus	-	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	besonders geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	VRL-I	streng geschützt
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	-	besonders geschützt
Rauhfußkauz (E)	Aegolius funereus	VRL-I	streng geschützt
Reiherente	Aythya fuligula	-	besonders geschützt
Ringeltaube	Columba palumbus	-	besonders geschützt
Rohrweihe (G)	Circus aeruginosus	VRL-I	streng geschützt
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	besonders geschützt
Rotmilan * (G)	Milvus milvus	VRL-I	streng geschützt
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	besonders geschützt
Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola	-	besonders geschützt
Schwarzspecht (S)	Dryocopus martius	VRL-I	streng geschützt
Schwarzstorch	Ciconia nigra	VRL-I	streng geschützt
Singdrossel	Turdus philomelos	-	besonders geschützt
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	besonders geschützt
Sperber (G)	Accipiter nisus	-	streng geschützt
Sperlingskauz (E)	Glaucidium passerinum	VRL-I	streng geschützt
Star	Sturnus vulgaris	-	besonders geschützt
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	besonders geschützt
Stockente	Anas platyrhynchos	-	besonders geschützt
Straßentaube	Columba livia f. domestica	-	besonders geschützt
Sumpfmeise	Parus palustris	-	besonders geschützt
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	-	besonders geschützt
Tannenhäher	Nucifraga caryocatactes	-	besonders geschützt
Tannenmeise	Parus ater	-	besonders geschützt
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	besonders geschützt
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	besonders geschützt
Turmfalke (F)	Falco tinnunculus	-	streng geschützt
Turteltaube	Streptopelia turtur	-	streng geschützt
Uhu (E)	Bubo bubo	VRL-I	streng geschützt
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	-	besonders geschützt
Wachtel	Coturnix coturnix	-	besonders geschützt
Waldbaumläufer	Certhia familiaris	-	besonders geschützt
Waldkauz (E)	Strix aluco	-	streng geschützt
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	-	besonders geschützt
Waldohreule (E)	Asio otus	-	streng geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Waldwasserläufer	Tringa ochropus	-	streng geschützt
Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	besonders geschützt
Weidenmeise	Parus montanus	-	besonders geschützt
Weißstorch	Ciconia ciconia	VRL-I	streng geschützt
Wespenbussard (G)	Pernis apivorus	VRL-I	streng geschützt
Wiesenpieper	Anthus pratensis	-	besonders geschützt
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	-	besonders geschützt
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	besonders geschützt
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	besonders geschützt

**Anmerkungen:**

besonders geschützt = besonders geschützte Arten (nach BNatSchG)

streng geschützt = europarechtlich besonders und streng geschützte Arten (nach BNatSchG)

**Grün** = alle streng geschützten Arten bzw. Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich relevant für die weitere Bearbeitung

**Orange** = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten, relevant für die weitere Bearbeitung

rot mit \* = zusätzliche Angaben in MultiBaseCS Artdatenbank

- Rotmilan (nördliche gelegene Waldfläche zur Schneeberger Straße, Toleranz bis 100m; 1 Brutpaar; Jahr 2011)
- Zweifarbfledermaus (Wohngebiet südöstlich Schillerstraße, Toleranz bis 100m; Männchenquartier, Alttier/Imago; Jahr 2011/ 2015/2016)

**FFH- Anhänge:**

II = Tier- und Pflanzenarten, für deren Erhalt bes. Schutzgebiete erforderlich sind

IV = streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten

V = Tier- und Pflanzenarten, deren Entnahme und Nutzung kontrolliert erfolgt

VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

E = Eulen - Artenuntergruppe der Vögel

F = Falken - Artenuntergruppe der Vögel

G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel

S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel

**Säugetiere**

Unter den Säugetieren sind 4 Fledermausarten gelistet, hierbei handelt es sich um das Große Mausohr (*Myotis myotis*), die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), die Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) und die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*). Alle Arten zählen zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV - Arten. Des Weiteren gehört das Große Mausohr (*Myotis myotis*) und die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) zu den FFH-Anhang II - Arten. Es liegen aus dem Jahr 2011, 2015 und 2016 im Untersuchungsbereich (Geltungsbereich zzgl. Umrang bis 1.000m) nur Nachweise von Männerquartieren vor, es liegen gegenwärtig keine Hinweise für einen Reproduktionsnachweis im Untersuchungsbereich vor.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die geplante Maßnahme nicht beschädigt oder zerstört (im direkten Baubereich sind keine potenziell möglichen Reproduktionsstätten

vorhanden). Aufgrund der bestehenden Strukturen (vorhandene große zusammenhängende Wiesenfläche, mit Gehölze unmittelbar an den Verkehrsflächen angrenzend) kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung von Reproduktionsstätten (Wochenstuben), Sommer- und Winterquartiere auszuschließen ist.

Die baulichen Aktivitäten führen zu keinen grundsätzlichen Quartiersveränderungen bzw. – beseitigungen. Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Das an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzende bzw. dazwischenliegende Offenland steht weiterhin uneingeschränkt als Nahrungsquelle zur Verfügung. Es sind Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Bei Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

### Vögel

Von den ermittelten 100 Vogelarten zählen 25 zu streng geschützten Arten und / oder 13 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung<sup>20</sup>. Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz.

Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten.

Der Eisvogel jagt und brütet hauptsächlich in Gewässernähe. Der Neuntöter jagt und brütet hauptsächlich in Gehölznähe. Die Turteltaube brüten in Gehölznähe und suchen im Offenland in Bodennähe nach Nahrung. Der Flussregenpfeifer und der Flussuferläufer sind Bodenbrüter, jedoch meist in Gewässernähe. Für den Weißstorch und der Schwarzstorch sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagt und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet. Die Heidelerche ist zwar ein Bodenbrüter, bevorzugt aber halboffene Landschaften, besonders auf warmen, trockenen Sandböden und in sonnigen Hanglagen mit aufgelichteten Waldbestände (vor allem Kiefern). Der Waldwasserläufer brütet und jagt in unmittelbarer Gewässernähe (umgeben von Bruch- oder Auenwäldern).

---

<sup>20</sup> Planungsverband Region Chemnitz, 2013b: Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeut. in der Region Chemnitz, Fachliche Grundlagen für Landschaftsrahmen-, Regionalplanung und Naturschutzbehörde

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen anthropogen geprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

Eine Störung des Braunkehlchen, der Feldlerche, dem Goldammer, dem Kiebitz, dem Rotkehlchen, dem Schwarzkehlchen, der Wachtel, dem Wiesenpieper und dem Zaunkönig, während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche (Bodenbrüter) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen.

Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Braunkehlchen:	Mai – Juli	Schwarzkehlchen:	März – Juli
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Goldammer:	April – August	Wiesenpieper:	April – Juli
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli
Rotkehlchen:	April – August		

Alle genannten Arten bevorzugen offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten. Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

## **Wasser**

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete, Hochwasserentstehungsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

*In den Hangschuttsedimenten und den unmittelbar unterlagernden rolligen Verwitterungsbildungen der Festgesteine ist eine oberflächennahe Grundwasserführung aus dem Zwischenabfluss möglich. Diese unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Die Festgesteine stellen Kluftgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Kluft- und Störungsbereichen.*<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 13.02.2020 (AZ: 21-2511/214/6)

## **Landschaft**

Die Fläche stellt sich gegenwärtig als eine große zusammenhängende Wiesenfläche, welche durch vorhandenen Gehölze gegliedert wird.

Das mittlere aktuelle Geländeniveau liegt zwischen 432,50 und 435,00 m ü. DHHN92.

## **Denkmalschutz / Archäologie**

*Zum genannten Bebauungsplangebiet bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.<sup>22</sup>*

*Das Landesamt für Archäologie (LfA) bittet in seiner Eigenschaft als Fachbehörde um die Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise:<sup>23</sup>*

### Auflagen:

- *Das LfA ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- o. Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.*
- *Das LfA weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [D-12050-01 und D-12170-02]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögl. Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.*

### Gründe:

- *Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. (Dies stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.*
- *Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.*

---

<sup>22</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

<sup>23</sup> Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 10.02.2020 (AZ: 2-7051/55/47-2020/3809)

## **4.5 TECHNISCHE GRUNDLAGEN**

### 4.5.1 Verkehrliche Situation

Lößnitz ist verkehrlich über die Bundesstraße B 169 (Auer Straße) an das überörtliche Straßennetz angebunden. In einer Entfernung von ca. 15 km befindet sich die A72.

Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraße. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche beträgt 5,00 m (4,00 m Fahrbahnbreite; zzgl. je 50 cm Randstreifen links und rechts). Nach der RAST 06 wird die neue Erschließungsstraße als typischer Wohnweg eingeordnet. Der Kurvenradius (8,00m mit Kurvenaufweitung) ist für ein 3- achsiges Müllfahrzeug befahrbar.

Die Zufahrt beginnt am Gehweg auf Höhe Ringstraße 3, verläuft weiter bis zur Zufahrt Ringstraße 48a und bindet abschließend auf die Ringstraße (Flurstück 380/4 Gemark. Alberoda) auf. Die neue Erschließungsstraße ist im Einrichtungsverkehr (Einbahnstraße von Ringstraße 3 bis Ringstraße 48a) befahrbar.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche soll öffentlich gewidmet werden. Dies erfolgt durch Eintragung mittels Eintragungsverfügung ins Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Lößnitz.

### 4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hat über vorhandene (soweit bereits im Bestand vorhanden) und / oder neu zu verlegende Medien der einzelnen Versorgungsträger zu erfolgen. In beiden Fällen ist dies vom Bauherrn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aufgrund der vorherigen Nutzung der Fläche bestehende unterirdische Versorgungsleitungen (u.a. Trink- und Abwasser, Elektroleitungen für Nieder- und Mittelspannung, Fernwärmeleitungen), welche im Zuge des Abbruches der Wohnblöcke inklusive Nebenanlagen bereits zurückgebaut wurden oder im Zuge der neuen Erschließung noch zurückzubauen sind.

### **Elektroenergie, Telekommunikation und Straßenbeleuchtung**

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung mit Strom und Telekommunikation des Gebietes kann, soweit nicht bereits im Bestand vorhanden bzw. unmittelbar in den angrenzenden Straßen anliegend, durch die Neuverlegung von Kabeln und Leitungen in der neu herzustellenden Erschließungsstraße erfolgen.

Die geplante Straßenbeleuchtung wird in Abstimmung mit der Stadt Lößnitz ausgeführt. Für die Ausleuchtung sind 7 Beleuchtungspunkte vorgesehen.

### **Fernwärmeversorgung**

Die Erschließung wird gesichert. Durch die Fernwärmeversorgung Lößnitz wird unter der Bedingung einer Mindestanschlusszahl eine Anbindung an das vorhandene Fernwärmenetz aufgebaut.

## Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Erschließung wird gesichert.

*Entlang des geplanten Baugebietes unterhält der ZWW in der Ringstraße, der Schneeberger Straße und der Lessingstraße Versorgungsleitungen 180x10,7 PE 100 bzw. 125x7,4 PE 100. Die Erschließung der an diesen Straßen liegenden Parzellen kann über Hausanschlussleitungen erfolgen, welche von den genannten Versorgungsleitungen abzweigen.*

*Die hinterliegenden Parzellen sind über eine neue Versorgungsleitung, die vorzugsweise in der Erschließungsstraße angeordnet wird, zu erschließen.*<sup>24</sup> Die Versorgungsleitung in der neu herzustellenden Erschließungsstraße wird aus PE100 in der Dimension 90x8,2 SDR11 errichtet. Die Hausanschlussleitungen werden aus PEXa in der Nennweite 40x3,7 oder 50x4,6 hergestellt. Die Anbindung an die Hauptleitung erfolgt mittels Ventilanbohrschelle.

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (kleine Gefahr der Brandausbreitung – feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung; > 3 Vollgeschosse). Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 96,0 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 26,66 l/s entspricht.

*Zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke aus dem öffentlichen Netz können nachfolgende Hydranten mit den aufgeführten Werten mitgeteilt werden:*<sup>25</sup>

- *Oberflurhydrant Nr. 066 (Ringstraße, Flurstück 1822/64) kann eine Löschwasserspende von 37 l/s bei 1,5 bar*
- *Oberflurhydrant Nr. 089 (nördlich Schneeberger Straße, Flurstück 1820) kann eine Löschwasserspende von 32,8 l/s bei 1,5 bar*
- *Unterflurhydrant Nr. 194 (Ecke Schneeberger Straße / Lessingstraße, Flurstück 1822/44) kann eine Löschwasserspende von 32,0 l/s bei 1,5 bar*
- *Oberflurhydrant Nr. 063 (Lessingstraße kurz vor Ringstraße, Flurstück 1822/44) kann eine Löschwasserspende von 32,5 l/s bei 1,5 bar*

*Die aufgeführten Hydranten werden aus einer Zone gespeist, eine Addition der Mengen ist deshalb nicht möglich.*

Die Löschwasserversorgung kann somit als ausreichend angesehen werden.

---

<sup>24</sup> Stellungnahme Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge Abteilung Trinkwasser vom 07.01.2020 (Registrier-Nr. T/428/2019)

<sup>25</sup> Stellungnahme Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge Abteilung Trinkwasser vom 15.05.2020 (Registrier-Nr. T/174/2020)

**Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser**

Die Erschließung wird gesichert. Die Erschließung des Gebietes kann, soweit nicht bereits im Bestand vorhanden bzw. unmittelbar in den angrenzenden Straßen anliegend, durch die Neuverlegung von Kanälen in der neu herzustellenden Erschließungsstraße und dem allgemeinen Wohngebiet erfolgen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem.

Der Anschluss der Parzellen an der Schneeberger Straße ist über einen privaten Abwasserkanal (Mischwasser) geplant.

Für die Abwassererschließung der Parzellen entlang des Wohnweges sowie für die Straßenentwässerung wird ein DN 300 / 400 Mischwasserkanal aus PP SN 10 gemäß DIN EN 1852 mit Steckmuffen in der neu herzustellenden Erschließungsstraße errichtet. Für jedes geplante Grundstück ist eine Hausanschlussleitung Mischwasser vom Mischwasserkanal bis auf das entsprechende Grundstück herzustellen.

**Abfallentsorgung**

Die Erschließung wird gesichert. Die Entsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen.

Es sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung die ggf. erforderlichen Mindestabstände zu den vorhandenen Versorgungsleitungen bzw. und Umverlegungsarbeiten mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und zu beachten.



## **5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO festgesetzt. Es sind Nutzungen gemäß §4 Abs. 2 Nr.1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### Begründung:

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. von schweren Unfällen i.S. des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließl. o. überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbes. öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete u. unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindl. Gebiete u. öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Die vorgesehene Planung steht den o. g. Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die Planaufstellung.<sup>26</sup>*

### **5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt.

Als Obergrenze für die zulässige Geschößflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) wird im WA 1 auf 1,6, im WA 2 auf 1,2 sowie im WA 3 und im WA 4 auf 0,8 festgesetzt (siehe Nutzungsschablone in Planzeichnung).

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA 1 auf 4 Vollgeschosse, im WA 2 auf 3 Vollgeschosse, im WA 3 auf 2 Vollgeschosse u. im WA 4 auf 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt (siehe Nutzungsschablone in Planzeichnung).

Es wird eine maximale Traufhöhe im WA 1 auf 16 m, im WA 2 auf 12 m sowie im WA 3 und im WA 4 auf 8 m (siehe Nutzungsschablone in Planzeichnung), bezogen auf den Mittelpunkt je geplanter Grundstücksgrenze unmittelbar an der jeweiligen Zufahrtsstraße, festgesetzt.

<sup>26</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz v. 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

Begründung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist zudem die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form der Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl.

Mit der vorgesehenen Bauweise (Geschosshöhe) soll eine Abstufung bzw. Angleichung zur Umgebungsbebauung (von Ringstraße Richtung Schneeberger Straße abnehmend) erfolgen, um ein städtebaulich vertretbares Gesamtbild zu erwirken.

Als Zufahrten steht die Schneeberger Straße, die Lessingsstraße, die Ringstraße und die neue Erschließungsstraße zur Verfügung.

**5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen gilt in Anlehnung an das Regelwerk DVGW W400-1:

- Keine Errichtung betriebsfremder Bauwerke
- Flächen dürfen nur leicht befestigt werden, die Nutzung als Parkfläche ist möglich
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen o. wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- Geländeänderungen, insbes. Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt

Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Baugrenzen weisen jeweils einen Abstand von 3 m zur Straße bzw. Grenze des Geltungsbereiches auf.

**5.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Alle Straßenverkehrsflächen sind in Asphalt auszuführen

Begründung:

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche soll öffentlich gewidmet werden.

Sie weist eine Gesamtbreite von 5,00 m auf und wird nach der RAST als typischer Wohnweg eingeordnet. Der Kurvenradius (8,00m mit Kurvenaufweitung) ist für ein 3- achsiges Müllfahrzeug befahrbar.

Die Zufahrt beginnt am Gehweg auf Höhe Ringstraße 3, verläuft weiter bis zur Zufahrt Ringstraße 48a und bindet abschließend auf die Ringstraße (Flurstück 380/4 Gemark. Alberoda) auf. Die neue Erschließungsstraße ist im Einrichtungsverkehr (Einbahnstraße von Ringstraße 3 bis Ringstraße 48a) befahrbar.

### **5.5 GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG**

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Im Plangebiet vorhandener Gehölzbestand ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Löbnitz (in der aktuellen Fassung) zu erhalten und zu schützen. Sollten Baumfällungen erforderlich werden sind diese entsprechend der Baumschutzsatzung in entsprechender Form zu ersetzen.

Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 40 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen. Das entspricht etwa je 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum, hiervon bleiben die Grundstücke mit bereits vorhandenem hohem Gehölzbestand unbeachtet.

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### Begründung:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist unter Punkt 6.2 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert.

Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich ausschließlich um verbleibende Restflächen am Straßenrand der neuen Erschließungsstraße.

### **5.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

#### Begründung:

Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Abwasserversorgung (LR1) belegt. Bezüglich des Mischwasserkanals ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite im Allgemeinen Wohngebiet von 3 m einzuhalten.

Es ist anzunehmen, dass die Leitung innerhalb der Parzelle umverlegt und im Zuge dessen verlängert wird. Aus diesem Grund ist der Mischwasserkanal in der Planzeichnung mit der Darstellung „Rückbau“ sowie der neu geplante Verlauf mit der Darstellung „Schutzstreifen für neuen privaten Abwasserkanal (Mischwasser)“, jeweils als Hinweis, belegt.

## 6 FLÄCHENBILANZ

### 6.1 EINGRIFFSRELEVANTE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zu den eingriffsrelevanten Inhalten, welche zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft führen können, zählen:

- Nutzung der Fläche bisher (Wohnblöcken inklusive Wege / Plätze und Nebenanlagen)
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf den Naturhaushalt (überbaubare Flächen):
  - Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4
  - Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet
  - Herstellung von Straßenverkehrsflächen
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
  - Festsetzung zulässige Vollgeschosse (V) (WA 1 - 4 V; WA 2 - 3 V; WA 3 - 2 V; WA 4 - 2 V zwingend)
  - Festsetzung einer maximale Traufhöhe (WA 1 auf 16 m, WA 2 auf 12 m sowie WA 3 und WA 4 auf 8 m, bezogen auf den Mittelpunkt je geplanter Grundstücksgrenze unmittelbar an der jeweiligen Zufahrtsstraße, festgesetzt.
  - Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölzbestand im Plangebiet, soweit möglich



**Abbildung 6: Luftbild der Fläche im Zeitraum von 2006-2008 mit Flächenbilanz**

(Quelle: <https://geoportal.sachsen.de/> mit WMS-Dienste zu Flurstücken u. Digitale Orthophotos – DOP von 2006-2008)

Tabelle 5: Gegenüberstellung Flächenversiegelung

Bezugsgröße	Flächen Bestand	Flächen Planung
<b>Versiegelung (Flächennutzung um 2006/2008):</b>		
• 3 zusammenhängende Wohnblöcke (rot)	2.285 m <sup>2</sup>	
• 1,5 zusammenhängender Wohnblock (blau)	1.000 m <sup>2</sup>	
• Wege (grüne Linie)	1.510 m <sup>2</sup>	
• Plätze (grüne Fläche)	435 m <sup>2</sup>	
<b>Versiegelung (Neuplanung):</b>		
• Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,4		5.645 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen Bestand (öffentlich)		1.229 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5.230 m<sup>2</sup></b>	<b>6.874 m<sup>2</sup></b>

## 6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

### Ermittlung und Festlegung des Ersatzbedarfes

Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird an der Stelle verzichtet, da allein aus der Gegenüberstellung der Flächenversiegelung von 2006/2008 zur geplanten Neuversiegelung eine Erhöhung von 1.644 m<sup>2</sup> (= 0,16 ha) ableiten lässt, welcher wie nachfolgend erläutert in den erforderlichen Kompensationsbedarf – hier in Form von Pflanzung von Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze – umgerechnet wird.

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) ergeben sich folgende Berechnungsansätze zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes:

- Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland  
Code 41300 mit Ausgangswert (AW) 6
- Fläche nach dem Eingriff: Straße, Weg (vollversiegelt);  
Code 95100 mit Zustandswert (ZW) 0  
Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 0 = „+6“
- Fläche nach dem Eingriff: Baumgruppe bzw. Einzelbäume (je Baum 0,0017 ha)  
Code 64 mit Planungswert (PW) 21  
40 Bäume mit je Baum 0,0017 ha  
Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und PW 21 = „-15“
- Ermittlung Werteinheit (WE) **Eingriff:** 0,16 ha \* DW „+6“  
**WE = + 0,96**
- Ermittlung **Kompensationsbedarf:** (0,0017 ha \* 40) \* DW „-15“  
**WE = - 1,02**
- Wohngebietsfläche gesamt: 14.113 m<sup>2</sup>  
davon Fläche mit hohem Gehölzbestand: 3.000 m<sup>2</sup>  
~ 11.000 m<sup>2</sup> / 40 Bäume = 275 m<sup>2</sup>

Mit einer Pflanzung von **40 Bäumen** (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) kann der verbleibende Eingriffsbedarf kompensiert werden. Dies entspricht je angefangene 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum.

**6.3 ERMITTLUNG DER UMWELTSCHUTZBELANGEN GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB**

*Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele u. der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame u. effiziente Nutzung v. Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung v. Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*

Auf die zu erwartenden Auswirkungen (Buchstabe a, c, d, i) wird unter Punkt 6.4 – Prognose bei Durchführung der Planung näher eingegangen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA- Gebiete) (Buchstabe b).

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für die unter dem Buchstaben e bis h und j zu berücksichtigenden Sachverhalte, welche erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes hätten. Alle für das Vorhaben relevanten Belange zu den betroffenen Schutzgütern sind unter Punkt 4.4 – Natürliche Grundlagen erläutert / aufgeführt.

#### 6.4 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die von der Maßnahme auf Natur und Landschaft ausgehenden Wirkungen lassen sich unterscheiden in:

- räumliche und funktionale Aspekte:
  - sonstige temporäre Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen
  - stoffliche Emissionen
- zeitliche Aspekte:
  - baubedingte Auswirkungen
  - anlagebedingte Auswirkungen
  - betriebsbedingte Auswirkungen

Darüber hinaus wird methodisch die Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit der Beeinträchtigungen eingeschätzt:

- Erheblichkeit von Beeinträchtigungen

Erheblich sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Lebens- und Funktionsräume negativ verändert werden, deren Artengemeinschaften noch intakt sind und wertgebende Arten bzw. Ressourcen oder Standortfaktoren beeinträchtigt werden.

Für die Beurteilung der Erheblichkeit spielen der räumliche Umfang und insbesondere die Intensität der Beeinträchtigungen eine entscheidende Rolle.
- Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen

Nachhaltig sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Arten, typische Artengemeinschaften oder z. B. zeitlich und räumlich voneinander abhängige Lebensraummosaike, die Zielsysteme im Bezugsraum sind, nach der Bauphase bzw. auf Grund des Bauwerkes selbst nicht wieder (innerhalb eines Zeitrahmens von 5-25 Jahren) in der vorherigen Populationsdichte / Flächengröße bzw. in gleichartigen Funktionsgefügen vorkommen können.

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit ist somit die zeitliche Dauer der Beeinträchtigungen entscheidend.

#### Baubedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle auf die zeitlich befristete Maßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen)
- Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe

Boden:

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufelder, Lagerplätze, etc.. Die baubedingten Beanspruchungen umfassen die Bereiche für die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie im Bereich der neu herzustellenden Gebäude und Straßen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbes. 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 (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.<sup>27</sup>*

*Der Geltungsbereich des B-Plans 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 für baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen. (siehe hierzu auch **Anlage II**):<sup>28</sup>*

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen.

Flora / Fauna:

Durch die Einhaltung von Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit sind keine Beeinträchtigungen durch Schad-, Schweb- und Zuschlagsstoffe zu erwarten.

---

<sup>27</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

<sup>28</sup> STN LRA Erzgebirgs. – Referat Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 20.03.2020 (AZ: 70177-2020-650)



Bei Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Fledermausarten nicht zu erwarten.

Es ist unmittelbar vor Baubeginn die Fläche auf potenzielle Brutstätten des Braunkehlchens, der Feldlerche, dem Goldammer, dem Kiebitz, dem Rot- und Schwarzkehlchen, der Wachtel, dem Wiesenpieper und dem Zaunkönig zu untersuchen. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Landschaftsbild / Erholung:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen.

#### Mensch:

Während der Bauphase ist für die umliegende Wohnbebauung mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Immissionsschutz:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Kulturgüter:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Dazu wird nachfolgender Hinweis gegeben:

- *Zum genannten Bebauungsplangebiet bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.*<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Denkmalschutz vom 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

- *Das LfA ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- o. Planierarbeiten) mind. 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Das LfA weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [D-12050-01 und D-12170-02]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich 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. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt o.den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. (Dies stellt keine denkmalschutzrechtl. Genehm. dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.<sup>30</sup>*

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Hierunter fallen alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein.

#### Boden:

Im Bereich der Gebäude und der anzulegenden Straßenverkehrsflächen wird es zu einer dauerhaften Versiegelung der Flächen mit einem Verlust der Bodenfunktionen kommen.

Die PKW- Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Oberflächenwasser / Grundwasser:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Klima / Luft:

*Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.<sup>31</sup>*

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

<sup>30</sup> Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 10.02.2020 (AZ: 2-7051/55/47-2020/3809)

<sup>31</sup> Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis vom 10.08.2016, Sachgebiet Immissionsschutz

Flora / Fauna:

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

Im Plangebiet vorhandener Gehölzbestand ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt Lößnitz (in der aktuellen Fassung) zu erhalten und zu schützen. Sollten Baumfällungen erforderlich werden sind diese entsprechend der Baumschutzsatzung in entsprechender Form zu ersetzen.

Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 40 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen. Das entspricht etwa je 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum, hiervon bleiben die Grundstücke mit bereits vorhandenem hohem Gehölzbestand unbeachtet.

Bei Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 5.5 – Grünflächen / Grünordnung sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Durch die Festsetzungen bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen (Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhe) gliedern sich die zu errichtenden Gebäude in das Gesamtbild der Umgebungsbebauung zur Schneeberger Straße, Lessingstraße und Ringstraße ein.

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch:

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigung zu erwarten.

Kulturgüter:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutz:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

*Die vorgesehene Planung steht den o. g. Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen die Planaufstellung.<sup>32</sup>*

---

<sup>32</sup> STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Immissionsschutz v. 20.02.2020 (AZ: 614.521-20(32)-30010(vl))

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden.

Nach Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung ist mit keiner negativen Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Geologie / Boden, Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- u. sonstige Sachgüter zu rechnen.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Schutz**

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 und 18920)
- Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTVE StB und ZTV La StB und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme
- Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden
- Einhaltung der Grundsätze des Gewässerschutzes gemäß Wassergesetz
- Gewährleistung des sachgerechten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten
- Einsatz emissionsarmer Arbeitsgeräte entsprechend dem Stand der Technik
- Beschränkung angestrebter Bauflächen im Wesentlichen auf den eigentlichen Anlagenbereich (Nutzung vorhandener Wege / Straßen für den Baustellenverkehr)
- Reduzierung sonstiger notw. Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notw. Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Minderung von Staubemissionen

Im Baufeld sowie auf den Flächen für Baustelleneinrichtung werden Böden durch Befahren mit schwerem Gerät mechanisch beansprucht und verdichtet, teilweise auch vorübergehend befestigt oder versiegelt. Maßnahmen zur Bodenlockerung verstehen sich daher primär als vorbereitender Teil der erforderlichen Maßnahmen zur Wiederbegrünung.