



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

Ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz  
z. Hd. Frau Franziska Weise  
Untere Aktienstraße 12  
0911 Chemnitz

Ansprechpartner: André Wanzek  
Abteilung: Verkehr und Bauen  
Referat: Bauantragsbearbeitung - Bauleitplanung  
Standort: Straße des Friedens 20  
Telefon: 04720 Döbeln  
Telefon: 03731-799 1404  
E-Mail: andre.wanzek@landkreis-  
mittelsachsen.de  
Aktenzeichen: **21B170068**  
Datum: 02.09.2021

### Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)

#### **Vorentwurf des Bebauungsplans "Nachhaltige Wohnbebauung" in Oberschöna, Gemeinde Oberschöna** (Stand 06/2021)

hier: *Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrte Frau Weise,

entsprechend Ihrem Schreiben vom 20.07.2021 (Posteingang 21.07.2021) unter Anzeige der Vertretung nach § 4 b BauGB, erhalten Sie die Stellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Nachhaltige Wohnbebauung" in Oberschöna im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und Beachtung.

Dem Landratsamt Mittelsachsen wurden zur Stellungnahme folgende Unterlagen vorgelegt: *Anschreiben vom 20.07.2021; Planwerk u. a. bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Stand 06/2021); Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen (Stand 06/2021).*

#### Gesamtbewertung:

Die nachfolgenden Belange beinhalten Forderungen zur Umsetzung im laufenden Verfahren infolge von Bedenken, Hinweisen und Anregungen der Referate Siedlungswasserwirtschaft (23.3); Naturschutz (23.3) sowie Immissionsschutz (23.5). Daraus resultieren Nachbesserungsbedarfe, welche im Wesentlichen den Begründungsteil sowie vereinzelt Festsetzungen betreffen.

Die Umsetzungserfordernisse sind aus Sicht der Landkreisverwaltung im laufenden Planungsverfahren planerisch zu bewältigen. Die Bedenken, Hinweise und Anregungen gestalten sich aus Sicht der Landkreisverwaltung als auflösbar. Zugleich wurden die Stellungnahmen nachfolgender Referate wurden inhaltlich überarbeitet und auf die wesentlichen Forderungen reduziert. Die Erläuterungen zu den Forderungen (inhaltliche Hinweise zu deren Herleitung) sowie Anregungen und weiterführenden Hinweise sind der beigefügten Anlage zur Gesamtstellungnahme zu entnehmen.

#### **Anschrift**

Landratsamt Mittelsachsen  
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg  
Tel. 03731 799-0  
Fax 03731 799-3250  
Internetpräsenz: [www.landkreis-mittelsachsen.de](http://www.landkreis-mittelsachsen.de)

#### **Öffnungszeiten**

Mo u. Mi nach Terminvereinbarung  
Di u. Do 9 – 12 sowie 13 – 18 Uhr, Fr 9 – 12 Uhr  
**Steuernummer**  
220/144/03098

#### **Bankverbindungen**

Sparkasse Mittelsachsen,  
IBAN: DE37 8705 2000 3120 0002 63, BIC: WELADED1FGX  
Kreissparkasse Döbeln,  
IBAN: DE47 8605 5462 0033 9600 01, BIC: SOLADES1DLN

Informationen zur elektronischen Kommunikation: [www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html](http://www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html)

## Im Einzelnen nehmen die Fachbehörden / Referate wie folgt Stellung:

### Referat 23.3 – Siedlungswasserwirtschaft

Forderungen:

Die als Vorentwurf vorgelegten Planungsunterlagen bedürfen einer Überarbeitung und sind bislang nicht ausreichend für eine positive Erschließungsprognose.

Durch die Gemeinde Oberschöna (hier auch Abwasserbeseitigungspflichtiger) sollte zunächst geprüft werden, inwieweit der Anschluss der geplanten Baugrundstücke an eine öffentliche Kläranlage realisiert werden kann. Alternativ ist die Errichtung einer Gruppenkläranlage für das gesamte Wohngebiet sowie Übernahme der Abwasseranlage durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen (hier die Gemeinde Oberschöna) zu prüfen. Hierzu ist ein Variantenvergleich durchzuführen.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Gewässerschutzes sollte die Errichtung von dezentralen Kleinkläranlagen nicht ausschließlich aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten präferiert werden.

Der Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens ist durch weitere Untersuchungen über durchzuführende Sickertests an repräsentativen Standorten (analog dem Merkblatt des Landratsamtes Mittelsachsen) im Plangebiet und Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Ein ausreichender Grundwasserflurabstand zur Versickerungsanlage von mindestens 1 m Tiefe und eine geeignete Versickerungsrate im Boden über die Bestimmung des kf-Wertes (zwischen  $10^{-3}$  m/s und  $10^{-6}$  m/s) sind noch nachzuweisen.

### Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung

Forderung:

Für den Fall, dass die abwasserseitige Erschließung (einschließlich Regenwasser) mittels dezentraler Anlagen oder über zentrale Rückhalteeinrichtungen vorgenommen werden soll, so kann erst nach deren Fertigstellung eine Nutzungsaufnahme erfolgen. In diesem Zusammenhang ist noch ein entsprechender Hinweis im Hinweisteil aufzunehmen.

### Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauordnung

Anregung:

Es drängt sich, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vor dem Hintergrund des Gebotes planerischer Zurückhaltung deutlich einzuschränken bzw. in Hinweise oder (soweit möglich) in grünordnerische Festsetzungen zu wandeln, denn zu feindifferenzierte Gestaltungsfestsetzungen führen regelmäßig zu Abweichungsanträgen.

### Referat 23.4 – Naturschutz

Forderungen:

Aus Sicht des Referates Naturschutz ergeben sich fachthematisch Forderungen als Handlungsschwerpunkte:

1. Bewältigung inhaltlicher Vorgaben nach BauGB-Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 4 c BauGB
2. Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. BauGB-Anlage 1 Nr. 2):

Eine Bilanzierung der mit der Planaufstellung geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte noch nicht und ist somit noch zu erstellen. Die bislang nur verbal-argumentativ erfolgte die Bewertung ist nicht ausreichend.

3. Bewältigung des Artenschutzes und des Biotopschutzes (vgl. BauGB-Anlage 1 Nr. 2):  
Aktuelle Erhebungen zum Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen und gesetzlich geschützten Arten im Plangebiet liegen den Unterlagen nicht bei und bedürfen somit noch einer Ergänzung in den Planungsunterlagen.
4. Ausbildung eines Überwachungsplanes (vgl. BauGB-Anlage 1 Nr. 3 b)
5. Darüber hinaus bestehen für folgende Festsetzungspunkte Überarbeitungsbedürfnisse, die entweder in der Begründung oder festsetzungsseitig als Festlegung bzw. präzisierender Hinweis realisiert werden können:
  - Zu Punkt 8, Absatz 2 und 3, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Die Angaben, in welcher Höhe und welcher Himmelsrichtung die Kästen auszurichten sind, sollen festsetzungsseitig ergänzt (als Festsetzung) oder als Ergänzung in der Begründung mit maßgeblichen Bezug zu einer „offen“ gestalteten Festsetzung.
  - Zu Punkt 9; Absatz 3, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Die Festsetzung der Anlage eines Saumes ist festsetzungsseitig sowie in der Begründung in Inhalt, Art und Darstellungstiefe zu konkretisieren.

### **Referat 23.5 – Immissionsschutz**

Forderungen:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde sind die einwirkenden Schallimmissionen im Rahmen des weiteren B-Planverfahrens zu ermitteln (in Form einer Schallimmissionsprognose) und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen in die Planungsunterlagen aufzunehmen (Aufnahme von Festsetzungen).

Mit freundlichen Grüßen



Erik Wagner  
Referatsleiter Bauantragsbearbeitung

Anlagen:

Anlage zur Gesamtstellungnahme

### **Hinweis zur Weiterverwendung von Stellungnahmen:**

Der Landkreis Mittelsachsen weist im Hinblick auf die Verarbeitung und insbesondere Weitergabe von personenbezogenen Daten rein vorsorglich auf die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) hin.

Verfahren: Vorentwurf des Bebauungsplans "Nachhaltige Wohnbebauung" in Oberschöna, Gemeinde Oberschöna (Stand 06/2021)  
 AZ: 21B170068  
 Verfasser: André Wanzek  
 Erstellt: 02.09.2021

**In Ergänzung der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen ergehen folgende Erläuterungen, Hinweise bzw. Anregungen:**

**Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauordnung**

Die Einhaltung gleicher Raumkanten bzw. Firsthöhen bei Doppelhäusern wird kritisch gesehen, wenn keine Festsetzungen aus dem Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zur Höhe der baulichen Anlage) dies begründen. Dieser Hinweis erfolgt vor dem Hintergrund der Doppelhaus-Rechtsprechung, der kein vollständiges Symmetriegebot zugrunde liegt.

**Referat 20.2 – Bauaufsicht und Denkmalschutz**

Für den Hinweisteil wird angeregt auf die Meldepflicht beim Auftreten von Bodenfunden entsprechend § 20 SächsDSchG zu verweisen, wonach beim Auffinden von bearbeiteten Steinen oder Hölzern, Keramik, Ofenkacheln, Knochen, Münzen u. a. unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist und die Fundorte sind bis dahin vor Beschädigungen zu schützen.

**Referat 23.4 – Naturschutz**

Zu den in der Gesamtstellungnahme aufgeführten Forderungen ergehen weiterhin folgende Erläuterungen/Hinweise/Anregungen:

- Zu 2. Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. BauGB-Anlage 1 Nr. 2)  
 Der Eingriff-Ausgleich ist anhand der Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ mit Stand 25.01.2017 sowie der sog. Entsiegelungserlass des SMUL vom 11.12.2000 zu bewerten.  
 Für die Bilanzierung selbst sind die von der Planung betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes zu ermitteln und in der Bewertung einzuarbeiten.  
 Suchraum für Kompensationsmaßnahmen ist unter Beachtung der Vorgaben des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG immer der Naturraum – hier das „Östliche Mittelgebirge“ (vgl. Ssymank, Axel (Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz.
- Zu 3. Beachtung des Artenschutzes und des Biotopschutzes (vgl. Anlage 1 Nr. 2):  
 Die Betroffenheit des gesetzlichen Artenschutzes ist durch die Erfassung folgender Arten zu ermitteln:

Art/Artengruppe	Untersuchungsumfang / -methode	Literatur
Brutvögel Rastvögel	Es ist eine Erfassung der Brutvögel nach Süßbeck et.al. 2005 mit besonderer Berücksichtigung der gebäudebewohnenden Arten sowie eine Kartierung der gebäudebewohnenden Arten durch Gebäudegutachter und eine Kartierung des Quartierpotenzials im vorhandenen Baumbestand erforderlich. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind in Umfang und Art sowie mit einem konkreten Ort und Zeitpunkt der Anbringung anzugeben.	SÜßBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, TASSO, SCHRÖDER, KARSTEN & CHRISTOPH SUDFELDT, HRSG. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Mugler Druck-Service GmbH, Radolfzell.

Amphibien	Es ist eine Habitatpotenzialanalyse im Plangebiet anzustellen, welche mit einer Quartierkartierung zu verbinden ist. Alternativ dazu ist eine Erfassung durch 4 Begehungen von Juni bis Mitte August bei folgenden Witterungsbedingungen: - Regen bzw. mind. 85% Luftfeuchte, - ab 15 °C Lufttemperatur In der Zeit von 20-22 Uhr möglich.	
-----------	---	--

Hinweis:

Beachtung des Leitfadens für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten von EUROBATS aufmerksam machen, der unter:

[https://eurobats.org/sites/default/files/documents/publications/publication\\_series/EUROBATS\\_PS08\\_DE\\_RL\\_web\\_neu.pdf](https://eurobats.org/sites/default/files/documents/publications/publication_series/EUROBATS_PS08_DE_RL_web_neu.pdf)  
abrufbar oder als gedruckte Version beim EUROBATS-Sekretariat bestellt werden kann.

Die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist durch eine Kartierung derselben auf der Grundlage von Buder & Uhlmann (2010) im Plangebiet festzustellen. Dazu sind die Vorgaben der Kartieranleitung nach BUDER et al. (2010) zur Selektiven Biotopkartierung für die Strukturen: „magere Frischwiesen“ sowie „höhlenreiche Einzelbäume“ anzuwenden.

Die Erfassungen in Grünlandflächen haben dabei mit mindestens einer Begehung im Zeitraum des 1. Aufwuchses bis spätestens 01.06 sowie einer Begehung im Ende Juli im Bereich der Gehölzflächen zu erfolgen. Die Ergebnisse sind anhand der Kartierbögen nach BUDER et al. (2010) zu dokumentieren.

- Zu 4. Ausbildung des Überwachungsplanes (vgl. Anlage 1 Nr. 3 b):  
Die Erarbeitung eines Überwachungsplans ist gem. §§ 4 c BauGB i. V. m. 10 Abs. 2 S. 3 SächÖkoVO unter Einbeziehung nachfolgender Zulassungsverfahren notwendig.
- Zu 5. Zusätzliche Erläuterung zu Überarbeitungsbedarf bei Festsetzungen (Naturschutz):
  - Zu Punkt 8, Absatz 2 und 3, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Die Vorgaben zur Anbringung von Nisthilfen sollten (zumindestens begründungsseitig) mittels beispielhafter Angaben zum Typ eines Herstellers, bei dessen Verwendung die Zielstellung erreicht werden, ergänzt werden;
  - Zu Punkt 8, Absatz 4, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Da die Einwanderung von Amphibien in den abgetrennten Schutzbereich nicht ausgeschlossen werden kann (wegen der Öffnung desselben tagsüber), ist begründungsseitig in die Vorgaben zum Schutz von Amphibien aufzunehmen, dass die abgetrennten Schutzbereiche täglich vor Arbeitsbeginn während der Bauphase auf das Vorhandensein von Amphibien abzusuchen sind sowie angetroffene Individuen abzusammeln und außerhalb des Schutzbereiches wieder aussetzen sind.
  - Zu Punkt 8, Absatz 6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Beim Verbot von Schottergärten sind die Angaben „großflächig“ und „hauptsächliches Gestaltungsmittel“ zu definieren, da ansonsten eine Überwachung und Durchsetzung der Vorgabe durch die Gemeinde Oberschöna nicht möglich ist.
  - Zu Punkt 9, Absatz 2, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Die Vorgabe „unversiegelte Fläche“ sollte mit dem Zusatz „(Baumscheibe)“ versehen werden, damit klargestellt wird, dass sich die freizuhaltende Fläche unmittelbar auf den Standort des Gehölzes bezieht.
  - Zu Punkt 9; Absatz 3, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Der festgesetzte Saum sollte unter Ansatz einer ausgewachsenen Hecke immer noch eine Breite von 1,5 m aufweisen.  
Zur graphischen Darstellung der geplanten Hecken mit Krautsaum: Die geplanten Breiten sind zu prüfen und anzupassen. Hierzu sind zunächst die Anforderungen der zur Pflanzung vorgeschriebenen Pflanzauswahl im ausgewachsenen Zustand zu bestimmen.

- Zu Punkt 9, Absatz 4, der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:  
Die Vorgabe zur Durchführung des abschnittsweisen Pflegeschnittes „auf den Stock setzen“ an den Gehölzen der geplanten Hecken ist auf die Angabe zur Beachtung artenschutzfachlicher Aspekte auf die Angabe „abschnittsweise alle 10 – 12 Jahre“ zu präzisieren, denn der bisherige Zeitraum ist zu lang gewählt, weshalb es zu einem zu frühen oder zu spätem Schnitt kommen kann, was zum einen nachteilig für das Erreichen der Biotopfunktion der Hecke ist (zu früh / zu spät) und auch nachteilig für den Fortbestand der Gehölze (zu spät).  
Da die Pflege der Gehölze den jeweiligen Eigentümern übertragen wird, sind Pflegeabschnitte vorzugeben, um die naturschutzfachlichen Zielstellungen (siehe auch Bilanzierung) dauerhaft sicherzustellen.

### Referat 23.5 – Immissionsschutz

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen werden keine Aussagen getroffen. Etwa 200 m südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Dresden-Chemnitz und ca. 300 m südlich die Bundesstraße B 173. Von diesen Verkehrswegen können relevante Schallemissionen ausgehen, die unter Umständen als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind. Ein möglicher pauschaler Verweis auf bestehende schutzbedürftige Bebauung, welche sich näher an den Emissionsquellen befindet ist auf der Ebene der finalen planerischen Vorbereitung (Bebauungsplan) in jedem Fall unzureichend, da diese nicht im Plangebiet liegen und aus fachlicher Sicht einen anderen (geringeren) Schutzanspruch aufweisen. Zur Ermittlung der einwirkenden Schallimmissionen ist deshalb es aus fachlicher Sicht erforderlich, eine gutachterliche Stellungnahme anfertigen zu lassen, die Bestandteil der Planungsunterlagen sein muss.