

Stadt Paus-Mühltroff
Bebauungsplan Sondergebiet „Wallengrün Ortsrand-West

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

- Vogtlandkreis – Stellungnahme vom 21.06.2023
- Landesdirektion Sachsen – Stellungnahme vom 07.06.2023
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Stellungnahme vom 12.06.2023
- Landesamt für Archäologie – Stellungnahme vom 17.05.2023
- Planungsverband Region Chemnitz – Stellungnahme vom 14.06.2023



Landratsamt Vogtlandkreis * Postfach 100308 * 08507 Plauen

Stadtverwaltung Pausa-Mühltroff
Neumarkt 1
07952 Pausa-Mühltroff

**Geschäftsbereich II
Amt für Wirtschaft und Bildung**

Postplatz 5
08523 Plauen

Bearbeiter: Birgit Kümmerling/Sebastian
Rink/Manuela Röthig
Unser Zeichen: 621.4100-230-1-104/2023-310-6980
Telefon: +49 3741 300-1993
Telefax: +49 3741 300-4039
E-Mail: bauplanung@vogtlandkreis.de

Datum: 21.06.2023

**Stadt Pausa-Mühltroff,
Bebauungsplan Sondergebiet „Wallengrün – Ortsrand West“**

Bezug: Schreiben GÖL mbH aus Weida vom 11.05.2023
– Planzeichnung 20.04.2023
– Begründung 20.04.2023
– Biotopkarte 20.04.2023

Stellungnahme Landratsamt Vogtlandkreis gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Veranlassung

Der Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltroff hat den Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet „Wallengrün – Ortsrand West“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Ortslage von Wallengrün im Außenbereich und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gebäude eines ehemaligen Offenstalls, das über mehrere Jahre verschiedene Nutzungen und Baumaßnahmen erfahren hat.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur umfassenden Nachnutzung der Flächen der Stallanlage unter Berücksichtigung bereits vorliegender Genehmigungen, u. a. zur Wohnnutzung.

Im Auftrag der Stadt übergab das mit der Planung beauftragte Büro GÖL mbH dem Landratsamt die Planunterlagen zur Stellungnahme. Auf Grund der Planungshoheit der Städte und Gemeinden ergeht die Stellungnahme der Landkreisverwaltung direkt an die Stadt Pausa-Mühltroff, das Planungsbüro wird in Kenntnis gesetzt.

II. Gesamteinschätzung

Das Landratsamt stimmt der Planungsabsicht der Stadt Pausa-Mühltroff zum vorgelegten Bebauungsplan prinzipiell zu.

Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit beabsichtigter Bebauungsplansatzung wird der Stadt Pausa-Mühltroff jedoch empfohlen, vor Weiterführung des Verfahrens die in den Einzelbewertungen genannten Forderungen, insbesondere auch aus wasserrechtlicher Sicht zur gesicherten Erschließung, aus bauplanungsrechtlicher Sicht hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu beachten und die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

III. Einzelbewertung

Die Fachbereiche Abfallrecht/Bodenschutz, Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung, Kreisstraßenbau, Kataster und Hygiene wurden am Planverfahren beteiligt. Dem Planungsvorhaben stehen keine Belange entgegen, Forderungen und Hinweise erfolgten nicht.

Bauplanung

Für die Stadt Pausa-Mühltroff liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Aufgrund eines fehlenden rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist ein Bebauungsplan genehmigungspflichtig. Nach § 8 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann aus Gründen der Dringlichkeit ein Bebauungsplan grundsätzlich aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, jedoch soll der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (vorzeitiger Bebauungsplan).

Vor der Einleitung weitere Verfahrensschritte empfehlen wir die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung abzuklären. Hierbei wird auf das Schreiben der Landesdirektion Sachsen vom 07.06.2023 (Geschäftszeichen: C34-2417/536/6) verwiesen. Bis zur Klärung der Kompatibilität von dem geplanten Bebauungsplan und den Festlegungen des rechtskräftigen Regionalplans Südwestsachsen und des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz ist eine Weiterführung der Planung nicht zielführend.

In der Planung wurde eine private Grünfläche zur Hobby-Pferdehaltung festgesetzt. Nach Auswertung der aktuellen Luftbilder sowie eine Onlinerecherche (Pferdeparadies-Wallengrün) entsteht der Eindruck, dass es sich u.a. auch um eine gewerbliche Tierhaltung handelt. Mit dem Sachverhalt ist sich im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung auseinanderzusetzen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte die bauliche Erweiterung so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund sollte nochmals eine Überlegung stattfinden, ob die Baugrenze enger gezogen wird. Dies wird mit der städtebaulichen Entwicklung begründet. Eine Erweiterung sollte nicht in Richtung der offenen Landschaft erfolgen, sondern in südöstlicher Richtung, sodass ein Anschluss an die Ortslage Wallengrün geschaffen wird. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Flächenversiegelung im Außenbereich zu verhindern. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 im Sondergebiet Dorfgebiet und der bereits vorhandenen Bebauung wäre eine weitere Bebauung von ca. 1.600 m² in der festgesetzten Baugrenze möglich. Auch aus dem Grund zur Schonung des Außenbereichs ist sich mit einer möglichen Verschiebung der Baugrenze im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung nochmals auseinanderzusetzen.

Für Fragen steht Herr Rink, Tel. 03741 300-1990, E-Mail: rink.sebastian@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Denkmalschutzbehörde sind von dem Vorhaben keine denkmalpflegerischen Belange betroffen. Zur abschließenden Klärung fachspezifischer Gesichtspunkte sind das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Schlossplatz 1 in 01067 Dresden und das Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden zu beteiligen.

Für Fragen steht Frau Wölfel, Tel. 03741 300-2264, E-Mail: woelfel.britta@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

Abfallwirtschaft

Nach Aktenlage erfolgte und erfolgt eine grundstücksnahe Abfallentsorgung bis einschließlich Hausnummer 5 des Weideweges.

Dabei befahren die Entsorgungsfahrzeuge auch einen unbefestigten privaten Weg. Inwieweit auch künftig ein Befahren möglich (Zustand des Weges) und zulässig (Genehmigung durch den/die Grundstückseigentümer) ist im Rahmen des Verfahrens mit dem vom Landkreise beauftragten Dritten – Kreisentsorgungs GmbH Vogtland – abzustimmen.

Für Fragen steht Frau Mecke, Tel. 03741 300-2290, E-Mail: mecke.ulrike@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

Forstwirtschaft

Südwestlich vom vorgesehenen Wohngebiet befindet sich auf dem Flurstück 125/8 der Gemarkung Wallengrün Wald im Sinne des § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG).

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG muss ein Mindestabstand von 30 m von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte zum Wald und umgekehrt eingehalten werden. Diese gesetzliche Forderung wurde aufgestellt, um zum einen Gebäude und bauliche Anlagen und zum anderen den Wald vor evtl. Gefahren zu schützen.

Die Baugrenzen sind in dem Bebauungsplan so gewählt, dass der geforderte Mindestabstand von 30 m zu Gebäuden auf Grund der Festlegung von Baufeldern eingehalten wird.

Da Garagen und Carports baurechtlich gesehen Gebäude sind, gilt für diese Nebenanlagen wie für alle Gebäude auch die rechtliche Regelung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Die Forstbehörde stimmt der Errichtung von Garagen und Carports und anderen als Nebenanlagen eingestuftem Gebäuden außerhalb der Baugrenzen nicht zu, soweit diese in dem 30 m-Abstand zu einer der umgebenden Waldflächen errichtet werden sollen.

Dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes wird seitens der Unteren Forstbehörde zugestimmt.

Für Fragen steht Frau Ulbrichová, Tel. 03741 300 -1971,
E-Mail: ulbrichova.vlasta@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

Naturschutz

Dem vorgelegten Vorentwurf stehen keine grundsätzlichen Belange entgegen, wenn in der förmlichen Beteiligung insbesondere Angaben zur Flächenbilanzierung und die daraus abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen konkretisiert werden.

Die Flächenbilanzierung und die daraus im Zusammenhang getroffenen Aussagen sind teilweise anzupassen bzw. zu konkretisieren. Im Einzelnen sind folgende Sachverhalte betroffen:

- Kompensationspflanzung (siehe Seite 14)

Die Aussage „klein- und mittelkronige Laub- und Obstbäume“ ist zu unbestimmt und muss durch Ergänzung einer Artenliste sowie der Darstellung im Text und einer Karte ergänzt werden.

- Kompensationsmaßnahmen (siehe Seite 15)

Im förmlichen Vorentwurf sind die Kompensationsmaßnahmen textlich und kartographisch (Karte) konkret darzustellen. Dies ergibt sich aus §17 Abs. 4 BNatSchG.

Bei der Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung (siehe Seite 37 - 39) sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Änderungen vorzunehmen:

- Tabelle 5 – Ermittlung Bestandswerte

Streuobstwiese

Die Streuobstwiese ist unserem Wissen nach jünger als 25 Jahre. Damit sind 25 Wertpunkte (WP) minus 3 WP = 22 WP, statt der angegebenen 30 WP, anzusetzen.

Naturnaher Bach (hier: Weida)

Der am Standort vorbeifließende Bach wurde begradigt, weiter befinden sich darin Brückenreste und anderweitiger Verbau (Betonklotz, Absturz mit Teilrampe, glatte Rampe). Daher ist die Einstufung als naturnaher Bach mit einem Ansatz von 30 WP, aus Sicht der UNB, nicht gerechtfertigt. Sachgerechter ist die Einstufung als begradigter/ausgebauter Bachabschnitt mit 20 WP.

Einzelbaum, solitär

Für diesen Eintrag müsste eine Aufwertung von 18 auf 23 WP mit einem ggf. zusätzlichen Aufschlag je nach Alter der Gehölze stattfinden.

- Tabelle 6 – Ermittlung Planungswert

Die Fläche für Landwirtschaft ist zu unkonkret gefasst und kann so gemäß der angewandten Handlungsempfehlung nicht zugeordnet werden.

Es wird eine Zuordnung als magere Frischwiese, welche auch die 25 WP rechtfertigen würde, vorgeschlagen. Sofern noch andere, intensivere Nutzungen darüber liegen, ist die Einteilung nach tatsächlicher Nutzung flächenmäßig aufzuschlüsseln und die sachlich richtigen WP je Biotoptyp zu zuordnen. Die Angaben sind dahingehend noch einmal zu konkretisieren und anzupassen.

- Zusammenfassung - Externe Kompensationsmaßnahme (S. 39 – Ziffer 3.4.3)

In diesem Abschnitt wird darauf abgestellt, dass die zu leistende Kompensation auf externer Fläche abgegolten werden soll.

Im Entwurf ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um diese Fläche(n) zu erweitern und entsprechend kartografisch darzustellen (fette schwarze Strichlinie).

Grundsätzlich sind sowohl die o. g. zu ergänzende Artenliste, wie auch die Kompensationsmaßnahme(n) örtlich und sachlich konkret zu benennen und darzustellen, die rechtliche Verfügbarkeit nachzuweisen, der Umsetzungszeitraum anzugeben und die Verpflichtung zur dauerhaften Sicherung abzugeben.

Hinweis

Da sich das geplante Bebauungsgebiet in großen Teilen innerhalb des FFH-Gebietes „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ befindet, sind die Erhaltungsziele gemäß des Gebietsmanagementplans zu berücksichtigen. Unter Ziffer 3.1.2 übergeordnete Ziele (Seite 22) wird dahingehend die Einschätzung getroffen, abgeleitet aus einer vorgenommenen Erheblichkeitsabschätzung (Vorprüfung), dass keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Der Schlussfolgerung und Darstellung wird aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht zugestimmt.

Für Fragen steht Herr Schmiedel, Tel. 03741 300 2135,
E-Mail: schmiedel.frank@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

Wasserwirtschaft/Wasserrecht

Der zuständige Abwasserbeseitigungspflichtige hat den in Rede stehenden Bereich als dauerhaft dezentral zu entsorgen ausgewiesen.

Ob eine Ableitung über die gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 der Begründung vorhandene Leitung zur Weida weiterhin möglich ist (hydraulische Leistungsfähigkeit/Durchgängigkeit/dingliche Sicherung etc.), muss im nachgeordneten, ohnehin erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zur Erlangung bzw. Änderung einer ggf. vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft werden. Zur gesicherten Erschließung muss jedoch die generelle Erlaubnisfähigkeit für die gesamte Entwässerung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen werden.

Gemäß § 24 Abs. 2 des Sächsischen Wassergesetzes ist festgelegt, dass landwärts ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten ist. Die vorhandenen Leitungstrassen für Strom und Trinkwasser befinden sich z. T. im Gewässerrandstreifen der Weida.

Da die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes im Bereich des Gewässerrandstreifens sehr eng gefasst sind, weisen wir für evtl. vorgesehene Erweiterungen des Geltungsbereiches darauf hin, dass der Schutzstreifen freibleiben muss.

Für Fragen steht Frau Wilhelm, Tel. 03741 300 2118,
E-Mail: wilhelm.ute@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

Immissionsschutz

Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten widersprüchliche bzw. nicht genau definierte Aussagen. Die Hobbytierhaltung bezieht sich entsprechend der Vorhabensbeschreibung und der Begründung des Vorentwurfs auf Pferdehaltung, wobei eine unbestimmte, nicht genannte Anzahl Pferde u. a. für therapeutisches Reiten und (aus Veröffentlichungen in der Presse bekannt) zu Reiterfer-

rien genutzt werden. Hierfür die Definition Hobbytierhaltung zu verwenden, ist irreführend und spiegelt die (tatsächlich vorhandene) Nutzung nicht wider.

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 4 genannten Anlagen zur Pferdehaltung (Paddocks, Roundpen, Futterraufen) dienen dem dauernden Aufenthalt von Pferden, sind demnach Anlagen, teilweise baugenehmigungspflichtig und schließen eine Nutzung als Grünfläche aus. Die baulichen Anlagen gehören in SO Dorfgebiet.

Grünfläche bedeutet: Nutzung des Aufwuchses, Erhalt der Grasnarbe.

Die Grünfläche zur Pferdehaltung kann also nur der Weidehaltung (Nutzung des Aufwuchses, Erhalt der Grasnarbe) dienen.

Erst nach eindeutiger Klärung der genannten Sachverhalte (Anzahl der Pferde, Nutzung von Flächen) kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht beurteilt werden, ob das Vorhaben ohne nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter realisierbar ist.

Für Fragen steht Frau Ittner, Tel. 03741 300 2197,
E-Mail: ittner.susanne@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

Verkehrslenkung und –sicherung

Der Weideweg liegt im Bereich der Zuständigkeit der Örtlichen Verkehrsbehörde der Stadt Pausa-Mühltröf. Im Rahmen der Fachaufsicht über die Gemeinden als örtliche Straßenverkehrsbehörde erlauben wir uns nachstehend genannte Hinweise zu geben, welche jedoch in die Abwägung mit einzubringen sind.

Anhand der Angabe unter 2.4. in der Begründung soll die Zuwegung über den öffentlichen Teil des Weideweges und über eine Privatverkehrsfläche erschlossen werden. Anhand der Abbildung 3 in der Begründung ist ersichtlich, dass es sich bei dem Weideweg teilweise um einen Schotterweg handelt. Der kreislichen Straßenverkehrsbehörde ist nicht bekannt, ob es sich um die gleichen Eigentümer handelt, denen die private Straßenverkehrsfläche und den im Plan blau umrandeten (Geplantes Sondergebiet) gehört. Anhand der Erklärung über die Art der baulichen Nutzung aus der Gesamtkonzeption sind die geplanten Vorhaben entnehmbar.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht erzeugt dies durchaus einen bestimmten Fremdfahrzeugverkehr zu diesem geplanten Sondergebiet. Auf dem Weideweg, der aber auch zur Erschließung der anderen Grundstücke dient, können nach unserer Auffassung keine zusätzlichen Stellflächen für parkende Fahrzeuge geschaffen werden.

Stellflächen für Besucher müssen daher im Gelände vorgehalten werden und nicht auf dem Weg. Das Luftbild lässt vermuten, dass die Umfahrung um das Gebäude der Hausnummer 5 jedermann zugänglich war/ist. Es sollte sicherheitshalber geprüft werden, ob dort ev. landwirtschaftliche Fahrzeuge dies als Wendekreis genutzt haben.

Für Fragen steht Frau Ast, Tel. 03741 300-2810, E-Mail: ast.constanze@vogtlandkreis.de, unter Angabe der Reg.Nr. 2023U00036 zur Verfügung.

Brand- und Katastrophenschutz

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ergeben sich für den Bereich Brand- und Katastrophenschutz folgende Hinweise beziehungsweise Forderungen, welche in den nachfolgenden Planungs-, Verfahrens- und Genehmigungsschritten Beachtung finden sollten:

1. Im Zuge der Bauleitplanung ist zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes eine ausreichende Löschwassermenge nachzuweisen. Je nach baulicher Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart, der bereits vorhandenen und zukünftigen Bebau-

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Für Fragen steht Frau Richter, Tel. 03741 300-2519, E-Mail: richter.sabine@vogtlandkreis.de, zur Verfügung.

IV. Hinweise

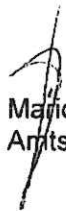
Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Diese Stellungnahme gilt nicht als Genehmigung im Sinne des Rechtsverfahrens und ersetzt keine Abstimmung und Fachgenehmigung, die bei der weiteren Planung und Realisierung der Maßnahme zu erbringen sind.

Das Landratsamt Vogtlandkreis ist über das Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen (Protokollauszug).

Im Falle einer Veröffentlichung der Stellungnahme sind aus Datenschutzgründen die unmittelbaren Ansprechpartner mit Verbindungsdaten unkenntlich zu machen, d.h. zu schwärzen oder ganz zu entfernen.

Im Auftrag



Marion Päßler
Amtsleiterin

Verteiler
GÖL mbH
Schlossberg 7
07570 Weida
E-Mail info@goel.de

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Pausa-Mühltroff
Neumarkt 1
07952 Pausa-Mühltroff

nachrichtlich an:
- PV Region Chemnitz
- LRA Vogtlandkreis
- Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Vogtlandkreis - Stadt Pausa-Mühltroff
Bebauungsplan (BP) Sondergebiet "Wallengrün - Ortsrand West"
Vorentwurf: April 2023
Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
Schreiben des Planungsbüros vom 11. Mai 2023

Ihr-e Ansprechpartner/-in
Karsten Winkler

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1543
Telefax +49 371 532-1929

karsten.winkler@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/536/6

Chemnitz,
7. Juni 2023

MACH 
WAS 
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhaltes anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Der Planung kann die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung derzeit nicht bestätigt werden. Die folgenden raumordnerischen Hinweise sind zu beachten.

Begründung

1. Sachverhalt

Die Stadt Pausa-Mühltroff die Aufstellung eines BP über ein sonstiges Sondergebiet Dorfgebiet mit der Bezeichnung "Wallengrün - Ortsrand West" am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wallengrün. Das Plangebiet umfasst die baulichen Anlagen eines ehemaligen Stalls sowie die ihn umgebenden Flächen. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung dieser Stallanlage, u. a. zur Wohnnutzung.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. An das Plangebiet grenzen im Westen, Norden und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Wald an. Lediglich im Südosten grenzt die Ortslage von Wallengrün mit Gebäuden und der Erschließungsstraße an.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen

IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860

Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Die Stadt Pausa-Mühltruff verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Stadt ist gemäß dem rechtskräftigen Regionalplan Südwestsachsen und keine zentralörtliche Funktion oder besondere Gemeindefunktion zugewiesen. Gemäß dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz vom Mai 2021 ist die Festsetzung der Stadt Pausa-Mühltruff als Grundzentrum vorgesehen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf Grundlage der folgenden Gesetze und Raumordnungspläne geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Südwestsachsen
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

3. Raumordnerische Bewertung

Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplans Sachsen (LEP) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall ist außerdem das Ziel Z 2.2.1.6 LEP zu beachten, demzufolge eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig ist.

In den Planungsunterlagen zum BP "Wallengrün - Ortsrand West" fehlt bislang eine Auseinandersetzung mit den Plansätzen des LEP. Zum Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den genannten Zielen sind die in der Stadt verfügbaren Baulandreserven in BP und baurechtlichen Satzungen sowie Innenentwicklungspotentiale zu quantifizieren und dem rechnerischen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt gegenüberzustellen. Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist auf die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen Bezug zu nehmen.

Auch wird festgestellt, dass sich die Flächen des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden. Entsprechend wird auf das Ziel Z 2.2.1.9 LEP verwiesen, demzufolge, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist ebenfalls nachzuweisen, dass das Vorhaben mit diesem Ziel der Landesplanung vereinbar ist.

Von der Planung BP "Wallengrün - Ortsrand West" sind zudem eine Reihe zeichnerischer Festlegungen des rechtskräftigen Regionalplans Südwestsachsen und des in auf Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz berührt.

Regionalplans Südwestsachsen

- Karte 1 - Raumnutzung: Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)
- Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen: Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
- Karte A 1-2 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung: Brut- und Nahrungshabitat überregional bedeutsamer Vogelarten
- Karte 1-3 Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz: Sommerquartiere/Wochenstuben, Aktionsbereich von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotenzial

Regionalplan-Entwurf Region Chemnitz

- Karte 1.2 - Raumnutzung: Vorranggebiet Landwirtschaft; Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz
- Karte 9 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen: Gebiet mit besonderen potenziellen Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens; Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
- Karte 10 - Besondere Bodenfunktion: Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität, Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion
- Karte 11 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft: Grundwasser und oberirdische Gewässer, Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung
- Karte 12 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung, Offenlandlebensräume/Brut und Rast
- Karte 13 - Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse, sehr relevante und relevante Multifunktionsräume und sehr relevante Räume
- Karte 14 - Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Fisch-/Kaltluftbahnen: Kaltluftentstehungsgebiet

Mit den aufgeführten raumordnerischen Festlegung ist sich in Rahmen der weiteren Vorhabenplanung auseinanderzusetzen.

4. Hinweise

Das Vorhaben wurde unter der Nummer 1230041 in das Digitale Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen eingetragen.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Mit freundlichen Grüßen

Karsten Winkler
Referent Raumordnung

Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail
roehling@goel.de

GÖL mbH
Schlossberg 7
07570 Weida

Stadt Pausa-Mühltroff - Bebauungsplan Sondergebiet "Wallengrün-Ortsrand West" - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +49 351 2612-2099

Rainer.Clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
12.05.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/446/2

Dresden,
12. Juni 2023

15 Jahre *Täglich für ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P
Haltestelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus
August-Böckstiegel-Straße 1.



2023/96810

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4], aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, 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/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Für die als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten empfehlen wir Ihnen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [3] durchzuführen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

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
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

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

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] E-Mail der Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung vom 12.05.2023, Betreff: Stadt Pausa-Mühltroff_BPlan Wallengrün-Ortsrand West_ Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- [2] Als Anlage von [1] übermittelte Unterlagen Bebauungsplan Sondergebiet "Wallengrün-Ortsrand West" - Vorentwurf April 2023
 - [2.1] Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Teil A),
 - [2.2] Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B)
 - [2.3] Begründung
 - [2.4] Biotoptypenkarte
- [3] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- [4] RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012
- [5] Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04. Anhang B in: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 15.12.2017

3.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das beschriebene Vorhaben.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich unter geologischen Aspekten keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen. Wir empfehlen jedoch, die geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse darzustellen und die Auswirkungen der Planung auf deren Wirkungsfeld zu bewerten.

Im Rahmen der weiteren Planungen empfehlen wir, die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen und bitten darum, diese an den geeigneten Stellen in die Planunterlagen einzuarbeiten.

3.3 Hinweise

3.3.1 Geologie / Baugrund

Im Plangebiet sind unter geringmächtigen Bodenbildungen und im vorbebauten Gebiet zu erwartenden anthropogenen Auffüllungen pleistozäne Schluffe und tonige bis sandige Feinkiese zu erwarten. Im Liegenden stehen graue bis graugrüne ordovizische Tonschiefer an.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B.

Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [4], ist das Plangebiet der Frost- einwirkungszone III zuzuordnen.

3.3.2 Geodaten

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Email - Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [3] liegen im Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen ebenfalls unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

3.3.3 Geogefahren

Für die Planung von Hochbaumaßnahmen wird auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R gemäß [5] hingewiesen. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird verwiesen.

3.3.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

GÖL mbH
Schlossberg 7
07570 Weida

Ergänzungssatzung

Wallengrün, Weideweg, Flst. 125/4, Gde. Pausa-Mühltroff, Lkr. Vogtland,
Bebauungsplan Sondergebiet „Wallengrün - Ortsrand West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir weisen darauf hin, dass das Vorhabengebiet den archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns [D-69800-01] betrifft. Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 SächsDschG.

Gemäß § 14 SächsDschG bedürfen deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Wir bitten, die Bauherren davon rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rebecca Wegener
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD V

Ihr Ansprechpartner
Dr. Rebecca Wegener

Durchwahl
Telefon +493518926631
Telefax +493518926999

e-Mail
Rebecca.Wegener@
lfa.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
12.05.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/93/517-2023/9930

Dresden,
17.05.2023



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 - Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

Stadt Pausa-Mühltruff
Neumarkt 1
07952 Pausa-Mühltruff

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 14. Juni 2023
Bearbeiter: Fr. Peter
Telefon: (0375) 289 405 19
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Bebauungsplan „Wallengrün - Ortsrand West“ der Stadt Pausa-Mühltruff OT Wallengrün

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Schreiben der Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung Weida vom 12. Mai 2023 mit Verweis auf Online-Beteiligung:

- BP Planzeichnung Vorentwurf Stand 20. April 2023
- Begründung Vorentwurf Stand 20. April 2023
- Anlage zur Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichte Planunterlagen
- BP Wallengrün Bekanntmachung zur Aufstellung
- Biotoptypenkarte Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wallengrün - Ortsrand West“ gebeten.

Sachverhalt

Der Standort befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage Wallengrün der Stadt Pausa-Mühltruff. Es handelt sich dabei um die baulichen Anlagen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Stalles sowie der umgebenden Flächen. Der Geltungsbereich stellt den Abschluss des Siedlungsbereiches von Wallengrün dar.

Gemäß Begründung zur vorliegenden Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der vorhandenen Stallanlage unter Berücksichtigung bereits vorliegender Genehmigungen, u. a. zur Wohnnutzung beabsichtigt. Damit soll eine Nutzung am Siedlungsrand ermöglicht und einem städtebaulichen Missstand entgegengewirkt werden. Die Gesamtflächeninanspruchnahme beträgt ca. 1,3 ha.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 Windenergienutzung des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3)

Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben **Bedenken**, die durch Beachtung nachfolgender Hinweise und Bedenken bei der weiteren Konkretisierung der Planungsunterlagen ausgeräumt werden können.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Deshalb ist im Hinblick auf die Beurteilung baulicher Maßnahmen und Siedlungsflächenentwicklungen darauf hinzuweisen, dass dem Planungsverband Region Chemnitz kein FNP für die Stadt Pausa-Mühltroff vorliegt. Somit fehlen aktuelle Aussagen zur künftigen Gesamtentwicklung. Planungen ohne Kenntnis siedlungsstruktureller (u. a. für Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Erholung) und freiraumbezogener Schwerpunktsetzungen sind deshalb nur äußerst schwer zu beurteilen. Insofern ist es aus regionalplanerischer Sicht notwendig, einen FNP, auch im Hinblick auf das Erfordernis der Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung entsprechend § 1 (4) BauGB zu erarbeiten.

Auf Grund dessen wird darauf verwiesen, dass gemäß Z 2.2.1.4 Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist. Somit haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung gemäß Z 2.2.1.5 LEP hinzuwirken. Entsprechend Z 1.2.7 RPI-E RC ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Dieses Maß der baulichen Entwicklung ist durch die Gemeinde mit einer rechnerischen Gegenüberstellung von Bedarf und Potenzial nachzuweisen.

Für die Ermittlung des Bedarfs ist die nunmehr vorliegende 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung des Freistaates Sachsen zugrunde zu legen. Auf der Seite der Potenziale sind sowohl alle überplanten Flächen als auch die Potenziale der Innenentwicklung zu berücksichtigen. In die Betrachtung dieser Potenziale sind dabei auch alle diejenigen Flächen mit einzubeziehen, deren Planverfahren aus den unterschiedlichsten Gründen seit längerer Zeit bisher weder abgeschlossen noch realisiert wurden. Soweit die Gemeinde als Planungsträger einschätzt, dass diese Verfahren auch zukünftig nicht zum Abschluss gebracht werden, sind sie aufzuheben.

Aus regionalplanerischer Sicht ist es deshalb erforderlich, dass hier detailliertere Aussagen zum Nutzungskonzept getroffen werden, um die Relevanz für die Wohnungsbauentwicklung einschätzen zu können.

Gemäß Z 1.2.6 RPI-E RC (s. auch Regionalplan Südwestsachsen - RPI SWS) ist auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen hinzuwirken. Somit ist die Revitalisierung und Umnutzung der Stallanlage grundsätzlich positiv zu bewerten.

Der Geltungsbereich der Standortplanung wird südlich und nordwestlich von einem im RPI-E RC festgelegten Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Festlegung erfolgt ebenfalls im RPI SWS) sowie nördlich von einem Vorranggebiet Landwirtschaft begrenzt.

Die Festlegung des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz erfolgte auch im Hinblick auf die Überlagerung mit dem FFH-Gebiet Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda sowie deren freiraumbezogenen Schutzansprüche (SCI 307 Separate Fledermausquartiere und -habitate im Vogtland und Westertgebirge, SCI 296 Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda, Kesselbach, Weida, Stillgewässer, Grenzbach). In der Begründung zur Planung ist für das FFH-Gebiet „Nordwest-vogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ eine Erheblichkeitseinschätzung enthalten, die regionalplanerisch geprüft wurde.

Hierzu ist festzustellen, dass auf Grund der ausschließlich beabsichtigten Nachnutzung des Bestandes ohne eine weitere Errichtung von Gebäuden, der Festsetzung von Grünbereichen innerhalb des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz sowie der uneingeschränkten Zustimmung der Naturschutzbehörden keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

Die sich im südlichen Bereich des Plangebiets dargestellten „Finger“, die gemäß Planungsunterlagen Leitungsrechte darstellen und auch keinem Eingriff unterliegen, sollten nur nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt werden und nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Mit dieser Verfahrensweise würde dem Teilbereich der naturnahen, gesetzlich geschützten Weide, einschließlich ihres geschützten Ufergehölzsaumes sowie dem Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz entsprechend Rechnung getragen werden.

Im Bereich der Standortplanung befinden sich Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe III und IV der 5-stufigen Skala der BK50 (Bodenkarte 1:50.000) des Freistaates Sachsen. Aufgrund der hohen Produktivität der Bodenfläche ist eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche in diesem Bereich möglich. Die Fläche wird momentan als Grünland genutzt und auch als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 11 BauNVO) als sonstiges Sondergebiet Dorfgebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Hobby-Tierhaltung und Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Es bestehen dazu keine Bedenken, jedoch sollten dazu ausführlichere Erläuterungen in die Begründung und ggf. auch weiterreichende Festsetzungen auf der Planzeichnung vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die beabsichtigte Anzahl der Wohneinheiten/Ferienwohnungen.

Des Weiteren sind bei der Planung die nachfolgend genannten Festlegungen im Rahmen der Weiterarbeit an den Planungsunterlagen (Begründung und Umweltbericht) zu berücksichtigen und entsprechend einzuarbeiten:

- Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“, hier Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
- Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“, hier Offenland-Lebensraum
- Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“, hier sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse

Das Plangebiet grenzt weiterhin an das archäologische Denkmal Historischer Ortskern - Mittelalter (gemäß den Daten des Landesamtes für Archäologie, Stand: 2022) an. Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sind erforderlich.

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

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

Im Bebauungsplan können weitere Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen werden: Festsetzung der Begrünung von flach geneigten Dächern oder Fassaden, Ausschluss von Schottergärten.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet sollten Abstimmungen mit der Genehmigungsbehörde des Landkreises getroffen werden. Aus regionalplanerischer Sicht wird hier empfohlen, dass Gebiet als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zu planen und nutzungsconkrete Zulässigkeiten in den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu treffen.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 beschlossene RPI-E RC als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 4 (1) ROG bei den Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen ist. In diesem Sinn ist die Begründung der Satzung um entsprechende Aussagen zu ergänzen. Dabei wird vorsorglich darauf verwiesen, dass in der Verbandsversammlung am 20. Juni 2023 beabsichtigt wird, den Beschluss über die Abwägung und der Einreichung des RPI RC zur Genehmigung beim Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung zu fassen.

Verfahrenshinweis

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Jens Kropop

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

Verteiler

Landesdirektion Sachsen
LRA Vogtlandkreis
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung