

Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet am Hellertal“ der Stadt Rochlitz

für die Sitzung des Stadtrats der Großen Kreisstadt Rochlitz am __.__.2026

über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans.

Mit Schreiben vom 07.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis zum 06.02.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 statt.

Nachstehende Anregungen und Hinweise zur Planung gingen während der Beteiligung ein. Die beauftragte Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten hat gemeinsam mit der Verwaltung nachfolgendes Abwägungsprotokoll ausgearbeitet.

Inhalt

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 07.01.2026 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	2
Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben	4
Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	5
Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit	100
Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben	108

Tabelle 1: Aufstellung der mit Schreiben vom 07.01.2026 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
1	Landratsamt Landkreis Mittelsachsen	05.02.2026 uNB: 09.02.2026
2	Landesdirektion Sachsen, Abteilung 3, Referat 34 Raumordnung, Stadtentwicklung	04.02.2026
3	Regionaler Planungsverband Region Chemnitz	26.01.2026
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Chemnitz	----
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	20.02.2026
6	Landesamt für Archäologie	20.01.2026
7	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	04.02.2026
8	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	26.01.2026
9	Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)	04.02.2026
10	Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Zentrales Flächenmanagement Sachsen, Außenstelle Chemnitz	20.01.2026
11	Agrargenossenschaft Königsfeld eG	----
12	IHK Chemnitz	----
13	Handwerkskammer Chemnitz	----
14	Kreishandwerkerschaft Mittelsachsen	----
15	Polizeidirektion Chemnitz	05.02.2026
16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	30.01.2026
17	Bundesnetzagentur	23.01.2026
18	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Süd-Sachsen	03.02.2026
19	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	13.01.2026
20	inetz GmbH	06.02.2026
21	enviaM Mitteldeutsche Energie AG	----

Anlage zum Beschluss des Stadtrats der Großen Kreisstadt Rochlitz Nr.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
22	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Ost	03.02.2026
23	GDMcom mbH	14.01.2026
24	50Hertz Transmission GmbH, Netzbetrieb	08.01.2026
25	Energieversorgung Rochlitz GmbH	08.01.2026
26	EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH	09.02.2026
27	Zweckverband Kommunale Wasserver-/Abwasserentsorgung „Mittleres Erzgebirgsvorland“	13.02.2026
28	AWVC Abfallwirtschaftsverband Chemnitz	----
29	GIBY GmbH	----
30	Zweckverband Fernwasser Südsachsen Wasser GmbH	09.01.2026
31	Verbundnetz GAS AG	----
32	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH	----
33	ARS Betriebsservice GmbH	07.01.2026
34	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Landesverband Sachsen e.V.	----
35	Grüne Liga Sachsen e.V.	----
36	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	06.02.2026
37	Naturschutzbund Deutschlands (NABU), Landesverband Sachsen e.V.	----
38	Naturschutzverband Sachsen e.V.	----
39	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	----
40	Landesjagdverband Sachsen e.V.	----
41	Gemeindeverwaltung Königsfeld	----
42	Gemeindeverwaltung Zettlitz	----
43	Gemeindeverwaltung Seelitz	----
44	Gemeindeverwaltung Wechselburg	----

Anlage zum Beschluss des Stadtrats der Großen Kreisstadt Rochlitz Nr.

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang
45	Stadtverwaltung Geithain	postalisch: 20.01.2026, E-Mail: 03.02.2026
46	Regiobus Mittelsachsen GmbH	nicht aktiv angeschrieben - Äußerung i.R.d. Öff.- Beteiligung

Tabelle 2: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Chemnitz
11	Agrargenossenschaft Königsfeld eG
12	IHK Chemnitz
13	Handwerkskammer Chemnitz
14	Kreishandwerkerschaft Mittelsachsen
21	enviaM Mitteldeutsche Energie AG
28	AWVC Abfallwirtschaftsverband Chemnitz
29	GIBY GmbH
31	Verbundnetz GAS AG
32	Verkehrsverbund Mittelsachsen GmbH
34	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Landesverband Sachsen e.V.
35	Grüne Liga Sachsen e.V.
37	Naturschutzbund Deutschlands (NABU), Landesverband Sachsen e.V.
38	Naturschutzverband Sachsen e.V.
39	Landesverband Sächsischer Angler e.V.
40	Landesjagdverband Sachsen e.V.

Anlage zum Beschluss des Stadtrats der Großen Kreisstadt Rochlitz Nr.

41	Gemeindeverwaltung Königsfeld
42	Gemeindeverwaltung Zettlitz
43	Gemeindeverwaltung Seelitz
44	Gemeindeverwaltung Wechselburg

Tabelle 3: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Einwender	Posteingang
Ö1	Öff 1	08.01.2026
Ö2	Öff 2	27.02.2026

Tabelle 4: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.01	Hinsichtlich des Planentwurfs gibt es aus Sicht des Landratsamtes Mittelsachsen keine grundlegenden Bedenken.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
1.02	Allerdings möchten wir anregen, über die Möglichkeit der Anwendung eines Bauturbo-Falles (§ 246e Abs. 3 BauGB) mit dem Landkreis als Bauaufsichtsbehörde in der weiteren planerischen Arbeit nachzudenken.	Wird nicht berücksichtigt. Die Stadt Rochlitz hat die Anwendbarkeit der § 246e BauGB geprüft. Eine Beschleunigung des Verfahrens lässt sich durch den Bauturbo vorliegend nicht erzielen, weswegen am Regelverfahren festgehalten wird.
1.03	Ungeachtet des hier vorangestellten Ergebnisses werden durch einzelne Referate spezifische Fachbelange geltend gemacht, die im Rahmen des verbleibenden Bauleitplanverfahrens zu bewältigen sind. Diese Referate wurden entsprechend Ihrer Belangbetroffenheit beteiligt. In der Anlage erhalten Sie die vollständigen Stellungnahmen der Fachbereiche Denkmalschutz, Abfall und Bodenschutz und Siedlungswasserwirtschaft zur Kenntnis und weiteren Auseinandersetzung.	Wird berücksichtigt. Die Einzelstimmungen der nebenstehend gelisteten Fachbereiche sind im Zuge der Übersendung der Gesamtstimmungnahme übermittelt worden und liegen vollständig vor. Die einzelnen Belange werden nachstehend der Abwägung zugeführt.
1.04	<u>Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung</u> Erfordernisse: - Anpassung des Vollzitates des Baugesetzbuches auf die aktuelle Fassung im Quellenverzeichnis der Begründung: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist	Wird berücksichtigt. Die Quellenangaben werden zum Entwurf um die jeweils gültige Fassung aktualisiert.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.05	- Abgrenzung zum städtebaulichen Erfordernis: Verzicht auf ein mehrstufiges Planungsverfahren durch Anwendung des Bauturbos? Kein Denkverbot zur Anwendung des Bauturbos: Abgrenzung und Einlassung zur Prüfung und Anwendung des Bauturbos: Bis 20.000 m² in Anlehnung an UVPG mit einem Screening der Umweltbelange nach Anlage 2 des UVPG. Wäre dies seitens der Kommunalverwaltung und Standortgemeinde Stadt Rochlitz zustimmungsfähig.	Wird nicht berücksichtigt. Die Stadt Rochlitz hat die Anwendbarkeit der § 246e BauGB geprüft. Eine Beschleunigung des Verfahrens lässt sich durch den Bauturbo vorliegend nicht erzielen, weswegen am Regelverfahren festgehalten wird.
1.06	- Qualifizierte Auseinandersetzung mit konkreter Siedlungsspezifik/ Beachtung Mittelsächsischer Leitlinien als Planungshilfe und informelles Planungskonzept unerlässlich: Eine Auseinandersetzung mit den Inhalten der Bau- und Grünfibel (vgl. hierzu https://www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/projekte/bau-und-gruenfibel.html) ist geboten. Hierzu ist in einem gesonderten Unterabschnitt der Begründung auf die Entwicklungs- und Gestaltungsleitlinien nach dem vorliegenden Siedlungstyp abzustellen. Ebenso soll eine begründungsseitige Befassung mit den mittelsächsischen Bauleitlinien, insbesondere zum Standort (Fläche und Baugestaltung) erfolgen. Die mittelsächsische Bau- und Grünfibel ist städtebaurechtlicher Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB analog.	Wird berücksichtigt. Eine Auseinandersetzung mit der mittelsächsischen Bau- und Grünfibel als informellem Planungskonzept wird in dem eigens erstellten Kap. 6.4 „informelle Planungen“ der Begründung ergänzt. Im Zuge dessen erfolgt auch die Betrachtung der mittelsächsischen Bauleitlinien. Der Bebauungsplan trägt den im Siedlungsformensteckbrief „Rundweiler“ formulierten Grundprinzipien der Bau- und Grünfibel Rechnung. Durch die Orientierung an der historischen Siedlungsstruktur sowie deren behutsame Weiterentwicklung wird eine ortsbildverträgliche und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Das geplante Wohngebiet bildet eine konsequente Ergänzung der bestehenden Stichstraße „Am Hellertal“. Gleichzeitig bedeutet die bauliche Erschließung des Ortsteils nach Osten hin keine Verschiebung des Ortsmittelpunkts, sondern trägt zur gleichförmigen radialen Entwicklung des Ortsteils Noßwitz bei. Eine Zersiedelung der freien Landschaft unterbleibt. Durch eine entsprechend begrenzte Grundflächenzahl (0,3 zzgl. Überschreitung um bis zu 0,1) kann die aus dem Zusammenwirken von Gebäuden, Nebenanlagen und Freiräumen gekennzeichnete Struktur erhalten werden.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.07	<u>Referat 20.2 – Denkmalschutz</u> Die in der Anlage enthaltenen Ausführungen zu Grabungspflichten wegen der Lage im archäologischem Relevanzbereich sind rechtlich betrachtet nach Auffassung des Referates Bauantragsbearbeitung für die Ebene der Bauleitplanung lediglich Hinweise. Erforderlich ist mindestens die nachrichtliche Übernahme der Lage in einem denkmalschutzrechtlichen Relevanzgebiet und auf die sich daraus eventuell ergebende Grabungspflicht bzw. eine Mindestfestsetzung zu etwaigen Grabungspflichten. Anregung (Anm. seitens Ref. 20.1 Bauantragsbearbeitung): Zur Vermeidung von Bauverzögerungen empfiehlt das Referat Bauantragsbearbeitung jedoch eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie zur Klärung eventueller Grabungspflichten. Geeignete Verknüpfung mit der Planungsebene: Als Festlegung auf der Planurkunde wegen des Vertrauensschutzes für nachfolgende Bauwerber oder als Bedingung vor Vollzug der Aufsiedelung stünde das Baurecht dann unter einem mindestens zeitlich auflösenden Vorbehalt.	Wird berücksichtigt. Das Landesamt für Archäologie hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben (siehe TöB-Nr. 6). Entsprechend dieser Stellungnahme (20.01.2026, AZ: 2-7051/124/16-2026/1250) besteht eine Grabungspflicht. Ein entsprechender Hinweis wird in das Kap. 5.2 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ der Begründung sowie unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf die Planzeichnung übernommen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.08	<u>Referat 23.1 – Recht, Abfall und Bodenschutz</u> Die Abfall-/Bodenschutzbehörde stimmt unter „Auflagen“ zu. Dies ist hier ebenso zu differenzieren. Die sehr vielen und dichten Hinweise aus der fachlichen Stellungnahme sind ebenso für die Ebene der Bauleitplanung nicht relevant. De facto sind dies Hinweise, aber als Festsetzung nicht relevant. <u>Anmerkung Referat 20.1 Bauantragsbearbeitung:</u> Die gewünschten Festsetzungen sind hinsichtlich ihrer Festsetzungsfindung/-fähigkeit reflektierend zu prüfen und sind aus Sicht der fachaufsichtlichen Betrachtung der Bauaufsichtsbehörde allenfalls Festlegungen oder sogar bloße Hinweise, die auf der Planurkunde und in der Begründung zur Ausführung auf der Vorhabenebene/Verwirklichungsebene zu übernehmen sind.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren übermittelte relevante Hinweise werden als solche auf die Planzeichnung übernommen. Liegen indes Bedenken/Einwände gegen einzelne Festsetzungen des Planentwurfs vor, sollte dies im Rahmen der förmlichen Beteiligung vom Einwender konkretisiert werden.
1.09	<u>Referat 23.3 – Siedlungswasserwirtschaft</u> Das Referat Siedlungswasserwirtschaft fordert bereits eine umfassende ingenieurstechnische Entwässerungsplanung mit Elementen der Ausführungsplanung. Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens bzw. der Vorbereitung der Abwägung ist die Finalisierung der Entwässerungskonzeption zwar nicht indisponibel, aber dennoch aus Sicht des Referates Bauantragsbearbeitung absichtungsfähig. Aus Sicht der Bauantragsbearbeitung R 20.1 daher das Erfordernis: Geboten ist eine (wenigstens) parallele Befassung mit der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Entwässerungsbauwerke auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen einer ausreichenden Grundlagenplanung nebst fachlichen Erforderlichkeitsprüfung. Dies ist	Wird teilweise berücksichtigt. Die Ergebnisse der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Ausführungsplanung (Vorentwurf) werden an den relevanten Stellen der Planunterlagen (insb. Planzeichnung, Kap. 9 „Erschließung“ der Begründung, wiederkehrend im Umweltbericht) eingearbeitet. Auf Grundlage des geotechnischen Gutachtens, das eine unzureichende Versickerungsfähigkeit im Plangebiet attestiert, ergibt sich das Erfordernis zusätzlicher Rückhaltungs- und Ableitungseinrichtungen für Niederschlagswasser. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept liegt in Form der fortgeschrittenen Ausführungsplanung, deren Inhalte sich – wie eingangs aufgezeigt – in den Planunterlagen zum Bebauungsplan wiederfinden, vor. Demnach ist ein Regenwasserkanal geplant, der anfallendes Niederschlagswasser der neu entstehenden Grundstücke

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	dann zu verknüpfen mit einer Festsetzung von Baurecht auf Zeit § 9 Abs. 2 BauGB, dass der Vollzug des Baurechts durch Einzelvorhaben auf der nachfolgenden Zulassungsebene (Objekt- oder Verwirklichungsebene) erst dann erfolgen darf, wenn gemäß § 82 SächsBO die Erschließungsanlagen hergestellt und sicher benutzbar sind (aufschiebende Bedingung).	und der geplanten Straße aufnehmen und dem südlich gelegenen Rückhaltebecken zuführen soll. Von dort erfolgt die Einleitung in den Vorfluter gedrosselt. Ein Notüberlauf ist zudem geplant (siehe insb. auch lfd. Nr. 1.24). Die Bedarfsfläche für das Regenwasserrückhaltebecken wird in der Planzeichnung zum Entwurf als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt. Der geplante Leitungsbestand wird nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Der Forderung, das Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bis zur Herstellung und sicheren Benutzbarkeit der Entwässerungsanlagen aufzuschieben, wird in dieser Allgemeinheit nicht gefolgt. Unbestritten ist, dass die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde hat im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die für die vorgesehene Bebauung erforderliche Erschließung grundsätzlich gewährleistet werden kann. Hierzu gehört insbesondere die Klärung, ob eine technisch und rechtlich umsetzbare Lösung für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung besteht und ob die hierfür erforderlichen Flächen bzw. Anlagen planungsrechtlich gesichert werden können. Dies erfolgt verfahrensbegleitend gemäß den oben stehenden Ausführungen. Hieraus folgt jedoch nicht, dass bereits im Bebauungsplanverfahren eine vollständige Genehmigungs- oder Ausführungsplanung der Entwässerungsanlagen erforderlich ist. Die Bauleitplanung und die nachfolgende Erschließungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung erfüllen unterschiedliche Funktionen und haben unterschiedliche

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Planungstiefen. Für die Abwägung ist entscheidend, dass die grundsätzliche technische und rechtliche Realisierbarkeit der Entwässerung hinreichend belastbar festgestellt werden kann. Die abschließende Dimensionierung, konstruktive Durcharbeitung und Ausführungsplanung der einzelnen Entwässerungsbauwerke kann dem nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren vorbehalten bleiben, soweit hierdurch keine für die Bauleitplanung wesentlichen Fragen offengelassen werden. Eine Verlagerung von Detailfragen auf die nachfolgende Planungsebene stellt daher nicht ohne Weiteres einen Abwägungsmangel dar. Maßgeblich ist vielmehr, ob die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Erkenntnisse die Annahme rechtfertigen, dass die erforderliche Erschließung tatsächlich hergestellt werden kann. Auch aus § 82 Abs. 3 SächsBO folgt keine zwingende Verpflichtung, bereits im Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu treffen. § 82 SächsBO regelt die Voraussetzungen für die Benutzbarkeit baulicher Anlagen und stellt insbesondere sicher, dass die erforderlichen Abwasserentsorgungsanlagen vor Aufnahme der Nutzung sicher benutzbar sein müssen. Die Vorschrift begründet hingegen nicht ohne Weiteres die Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB stellt vielmehr ein mögliches planungsrechtliches Instrument dar, um die Verwirklichung bzw. Nutzung einer baulichen Entwicklung vom Eintritt eines bestimmten Umstands abhängig zu machen. Die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung ist im konkreten Einzelfall zu begründen. Allein der Umstand, dass die Entwässerungsanlagen vor Nutzungsaufnahme hergestellt und sicher

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		benutzbar sein müssen, rechtfertigt noch nicht die Annahme, dass eine solche Festsetzung zwingend erforderlich ist. Soweit die erforderliche Entwässerung durch die bestehende bzw. vorgesehene Erschließung gesichert werden kann und die noch ausstehende Konkretisierung lediglich die technische Detailplanung betrifft, besteht kein Anlass, das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht zusätzlich durch eine aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB einzuschränken. Sollten hingegen einzelne für die Entwässerung wesentliche Voraussetzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht hinreichend geklärt sein, sind diese konkret zu benennen und – soweit erforderlich – durch geeignete Festsetzungen, vertragliche Regelungen oder eine entsprechende zeitliche Abstimmung der Erschließung abzusichern. Eine pauschale Forderung nach einer bereits auf Bebauungsplanebene vorliegenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung ist hierfür nicht ausreichend. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Entwässerung auf Grundlage der vorliegenden Grundlagenplanung grundsätzlich sichergestellt werden kann und die verbleibende technische Konkretisierung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung erfolgen kann. Die Anforderungen des § 82 SächsBO bleiben hiervon unberührt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.10	Hinweis für das weitere Verfahren: Das nachfolgende Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB soll ausschließlich elektronisch beim Landratsamt Mittelsachsen geführt werden. Hierzu sind die Beteiligungsunterlagen elektronisch mindestens im Format .pdf und als shape-Datei über die Bauonlineplattform einzureichen. Als weitere rechtliche Voraussetzung für Satzungen nach dem Baugesetzbuch gilt zudem die Regelung des § 4 a Abs. 6 BauGB, wonach sich die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens im Übrigen nach den Beschlüssen des IT-Planungsrats zur Festsetzung von IT-Interoperabilitäts- und IT-Sicherheitsstandards sowie den Vorgaben für die Gemeinden verbindlich sind. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Planungsunterlagen für die Standardschnittstelle XPlanGML. Vorausschauend auf das sich noch später anschließende kommunalrechtliche Anzeigeverfahren des Bauleitplans sind gegenüber dem Landratsamt Mittelsachsen ein elektronisches Belegexemplar der Verfahrensakte mit Rechtsplan (Planzeichnung) in den Formaten .pdf und mit XPlanGML-Dateien sowie bei Genehmigung die originale Verfahrensakte mit den Beschlussunterlagen 1-fach in Papier einzureichen. Der Bauleitplan ist mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung entsprechend § 10 a ergänzend in das Internet einzustellen und über das Landesportal Sachsen zugänglich zu machen. Der Nachweis ist gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde zu erbringen.	Wird berücksichtigt. Das Beteiligungsverfahren wird weiterhin elektronisch geführt. Die Träger öffentlicher Belange sind bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung am 07.01.2026 per E-Mail zur Abgabe einer elektronischen Stellungnahme aufgefordert worden. Die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans waren in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 über mehrere Internetportale (Zentrales Landesportal für Raumordnungs- und Bauleitplanung, Websites der Stadt und des Planungsbüros) im PDF sowie als Xplan-konforme GML zugänglich. Auf diese Portale wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung wieder zurückgegriffen. Der Versand der Verfahrensakte erfolgt nach Satzungsbeschluss. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird die Planung inkl. Zusammenfassender Erklärung gemäß §§ 10 Abs. 3 und 10a BauGB dauerhaft zur Einsehbarkeit bereitgehalten.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.11	<u>Hinweis zur Weiterverwendung von Stellungnahmen:</u> Bei der Veröffentlichung von Stellungnahmen und Bescheiden ist auf die namentliche Kennzeichnung des Urhebers zu verzichten, da diese auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchstabe c Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) nicht erforderlich ist.	Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Abwägung wird auf die namentliche Kennzeichnung des Urhebers einer Stellungnahme verzichtet. Betroffene Teile dahingehend relevanter Stellungnahmen werden vor Veröffentlichung geschwärzt.
1.12	In Ergänzung der Gesamtstellungnahme des Landratsamtes Mittelsachsen ergehen folgende Erläuterungen, Hinweise bzw. Anregungen: <u>Stellungnahme Referat 20.2 – Denkmalschutz</u> Durch das geplante Vorhaben sind archäologische Belange berührt. Das Vorhabengebiet ist archäologisches Sachzeugnis von hoher Relevanz (mittelalterlicher Ortskern [D-72640-01], frühmittelalterliche Siedlungsspuren [D-72640-07, D-72640-11]) und somit Gegenstand des Denkmalschutzes im Sinne von § 2 SächsDSchG. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass das Vorhaben voraussichtlich unter folgenden denkmalschutzrechtlichen Auflagen genehmigungsfähig ist. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten (dies betrifft auch Einzelbaugesuche) müssen durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Plans archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden in Kap. 5.2 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ der Begründung und unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung ergänzt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie ist daher notwendig. Vor Beginn von Bau- und Erschließungsarbeiten muss eine Freigabe durch das Landesamt für Archäologie erfolgen. Hinweise Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der archäologischen Ausgrabung im gesamten Gebiet des B-Plans finanziell beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung (z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag) verbindlich festgehalten. Zum Abschluss einer solchen Vereinbarung und zur Prüfung der Zumutbarkeit sollten beurteilungsfähige Unterlagen zu den Gesamtinvestitionskosten vorgelegt werden.	
1.13	<u>Stellungnahme Referat 23.1 – Recht, Abfall und Bodenschutz</u> 1. Gesamtbewertung/ Ergebnis Der Landkreis Mittelsachsen als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben zu, unter der Auflage, dass unter Punkt „V3 Schutz des Bodens“ folgender Passus mit in den Schriftteil des BBP aufgenommen werden: - Gemäß § 6 Abs. 9 BBodSchV sind beim Auf – oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Vermeidungsmaßnahme „V3 Schutz des Bodens“, Kap. 3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ des Umweltberichts sowie auf als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten. - Gemäß § 6 Abs. 10 BBodSchV sind beim Auf – oder Einbringen von Materialien die Anforderungen an einen guten Bodenaufbau und ein stabiles Bodengefüge zu beachten. Die verwendeten Materialien müssen unter Berücksichtigung des jeweiligen Ortes des Auf- oder Einbringens geeignet sein, die für den Standort erforderlichen Bodenfunktionen sowie die chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens zu sichern oder herzustellen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639 und der DIN 19731 sind zu beachten.	
1.14	2. Hinweise 2.1 Im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen ist abzutragender bzw. auszuhebender Mutterboden getrennt zu sichern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Abtrag bzw. Vernichtung auf andere Art und Weise zu schützen. Böden im vom Vorhaben erfassten Gebiet sind vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen. Zur Umsetzung dieser Vorgabe - sind beim Umgang mit Betriebsstoffen Vorkehrungen zu treffen, die eine Kontamination des Bodens verhindern, - Verdichtungen und Vernässungen des Bodens zu vermeiden, - die Vermengung und Vermischung des Bodens mit mineralischen Ersatzbaustoffen zu vermeiden,	Wird berücksichtigt. Die nebenstehend aufgelisteten Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen werden in Vermeidungsmaßnahme „V3 Schutz des Bodens“, Kap. 3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ des Umweltberichts übernommen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	- bodenverbessernde Maßnahmen nur in dem für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt notwendigen Umfang durchzuführen, - Überschüttungen mit Bodenaushub oder Fremdstoffen nur in dem für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt notwendigen Umfang durchzuführen und ansonsten zu unterlassen und - für die Errichtung temporärer Baustelleneinrichtungen, Lager-, Arbeits- und Stellflächen bereits befestigte Flächen oder Bereiche zukünftiger Versiegelung zu nutzen. Eine Vermischung verschiedener Bodenarten bzw. von Ober- und Unterboden ist zu vermeiden. Zwischengelagerter Mutterboden ist auf nach unten abdichtenden Materialien zu lagern und abzudecken. Temporär verdichtete Flächen, wie bspw. im Rahmen der Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, usw. sowie nicht mehr betriebene Anlagen sind nach Beendigung der Maßnahmen vollständig zurückzubauen und in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Begründung: Gem. § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG zu sichern oder wiederherzustellen. Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes gegenüber nachteiligen Einwirkungen auf den Boden sowie auch der grundsätzlichen Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit den dazugehörigen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, sind die Vorgaben	

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	hierzu erforderlich, geeignet, notwendig und auch im Übrigen angemessen und verhältnismäßig, um den Boden im Vorhabengebiet tatsächlich zu schützen und damit den Grundsätzen des vorsorgenden Bodenschutzes i.S. v. § 7 BBodBSchG tatsächlich gerecht zu werden.	
1.15	2.2 Aufgrund der Belegenheit des geplanten Vorhabens in einem Gebiet mit hoher Erosionsgefahr durch Wasser bzw. im räumlichen Umgriff erosionsgefährdeter Steillagen, sind temporäre und dauerhafte Eingriffe in den Boden und die Einrichtung der Baustelle so durch- und auszuführen, dass eine weitere Erhöhung der Erosionsgefahr und das Abschwemmen von Boden infolge der Vorhabenumsetzung ausgeschlossen werden. Begründung: Das Vorhabengebiet befindet sich im Umgriff erosionsgefährdeter Gebiete, Fachinformationssystem des Freistaates Sachsen http://luis.sachsen.de/fachbereich-boden.html. Danach sind (weitere) Bodenabträge zu erwarten, sodass im vorliegenden Fall eine schädliche Bodenveränderung zu befürchten ist. Die beauftragten Maßnahmen sind in Bezug auf §§ 1 und 7 BBodSchG im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes auch hier erforderlich, geeignet, notwendig und auch im Übrigen angemessen und verhältnismäßig, um eine Gefahrerhöhung im Hinblick auf weiteren Bodenabtrag und die Wahrscheinlichkeit weiteren Bodenabtrages zu unterbinden und damit auch die Gefahr einer über das bereits vorliegende Maß hinausgehenden schädlichen Bodenveränderung abzuwehren.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Umgang mit Erosionsgefahr wird auf die Planzeichnung übernommen. Zum Schutz des Bodens ist die entsprechend bezeichnete Vermeidungsmaßnahme V3 (vgl. Kap. 3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ des Umweltberichts sowie Hinweis auf der Planzeichnung) formuliert worden. Die Maßnahme wird zum Entwurf, auch unter Berücksichtigung der voranstehenden Hinweise des Referats 23.1, weiterentwickelt. Bauzeitlich ist von keiner erhöhten Erosionsgefahr ggü. dem Bestand (Ackerfläche) auszugehen. Die Ackerfläche wird regelmäßig umgebrochen, sodass auch im Bestand regelmäßig vegetationslose Flächen mit erhöhter Erosionsgefahr vorhanden sind. Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von > 2 Monaten entsprechend DIN 19639 zu begrünen. Auf noch unbebauten Baugrundstücken ist davon auszugehen, dass sich eine sukzessive der Erosion vorbeugende Vegetation bildet. Anlagebedingt wird eine erhöhte Erosionsgefahr durch die Versiegelung und dauerhafte Begrünung ausgeschlossen. Dementsprechend wird die Erosionsgefahr mit der vorliegenden Planung ggü. dem Bestand verringert.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.16	2.3 Soweit bei der Maßnahmenumsetzung eine schädliche Bodenveränderung auftritt, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Ein Verstoß gegen die Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten nach § 13 Abs. 3 Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) ist bußgeldbewehrt. Darüber hinaus hat der Verursacher, der Grundstückseigentümer oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück geeignete Maßnahmen zu Abwehr von drohenden schädlichen Bodenveränderungen oder bei deren Eintritt im Hinblick auf deren zu unterbindende Ausbreitung zu treffen. Begründung: Gem. § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG haben die nach dem BBodSchG und nach dem SächsKrWBodSchG Verpflichteten ihnen bekannt gewordene oder von ihnen verursachte schädliche Bodenveränderungen und Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis wird in die Vermeidungsmaßnahme V3 – Schutz des Bodens in Kap. 3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ des Umweltberichts übernommen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.17	2.4 Der Bauherr und die von ihm beauftragten Dritten haben bei der Entsorgung der im Rahmen der Realisierung und des Betriebes des Vorhabens anfallenden Abfälle die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und insbesondere der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen nach der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zu beachten. Abfälle sind grundsätzlich getrennt zu sammeln und in den dafür zugelassenen Anlagen einer Verwertung zuzuführen. Begründung: Gemäß den §§ 6, 7, 8, 9 und 15 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle vorrangig zu vermeiden, wieder zu verwenden, zu recyceln bzw. anderweitig zu verwerten. Ist dies technisch nicht möglich, sind diese Abfälle unter Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen. Gemäß § 28 Abs. 1 KrWG dürfen Abfälle zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis wird in das Kapitel 9.9 „Abfallentsorgung“ der Begründung übernommen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.18	2.5 Der bei Umsetzung der Maßnahme anfallende Boden ist, soweit es sich nicht um Bereiche altlastenverdächtiger Flächen und Boden mit organoleptischen Auffälligkeiten handelt, am Herkunftsort bzw. in dessen räumlichen Umfeld zu verwenden, so hier auf Flächen natürliche Bodenfunktionen wiederhergestellt werden sollen. Soweit Boden anderweitig verwertet oder in ein technisches Bauwerk eingebaut werden soll, gilt § 14 der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) für Einbauten in technische Bauwerke und im Übrigen §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Danach sind neben den allgemeinen Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden nach § 6 BBodSchV zusätzliche Anforderungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht (§ 7 BBodSchV) oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht (§ 8 BBodSchV) zu beachten, die grundsätzlich das Entstehen der Besorgnis des Eintretens schädlicher Bodenveränderungen ausschließen. Für das Einbringen von Materialien auf landwirtschaftlich genutzte Flächen sind zusätzlich die Vorschriften des Dünge- und Pflanzenschutzrechtes zu beachten. 2.6 Die Herbeiführung einer Bodenverunreinigung oder nachteiligen Veränderung des Bodens ist bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 324a Abs. 1 StGB bußgeldbewehrt. 2.7 Für dauerhaft nicht mehr genutzte Flächen ist deren Entsiegelung vorzusehen, wenn die Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden komprimiert in die Vereidungsmaßnahme V3 – Schutz des Bodens in Kap. 3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ des Umweltberichts sowie als Hinweis auf die Planzeichnung integriert.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.19	2.11 Gemäß § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen (AWS) sind Eigentümer, Berechtigte oder Besitzer von Grundstücken im Landkreis, auf denen nach Maßgabe des § 17 KrWG überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und/oder aus anderen Herkunftsbereichen anfallen bzw. anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung des Landkreises entsprechend dieser Satzung anzuschließen.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis ist bereits Bestandteil des Kapitels 9.9 „Abfallentsorgung“ der Begründung. Die vorliegende Planung steht einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung von Haushaltsabfällen nicht entgegen.
1.20	2.12 Bei dem betreffenden Bereich handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Der vorhandene Boden hat zudem eine nutzbare Feldkapazität von 173 und weist somit in der Gesamtbetrachtung einen wertvollen Charakter auf. Es sollte sichergestellt werden, dass eine fortwährende Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Fläche möglich ist.	Wird nicht berücksichtigt. Entsprechend der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nebst naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen und einer Anlage zur Regenrückhaltung an. Eine fortwährende Bewirtschaftung dieser Flächen für landwirtschaftliche Zwecke ist nicht möglich. Die angestrebte Entwicklung erfolgt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans. Wie im einleitenden Kap. 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ der Begründung beschrieben, ergibt sich das städtebauliche Erfordernis aus dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Die mit der Planung vorbereitete Entwicklung ist auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
1.21	<u>Stellungnahme Referat 23.3 - Siedlungswasserwirtschaft</u> Gesamtbewertung/Ergebnis Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet am Hellertal", Stadt Rochlitz, bestehen aus Sicht des Referats Siedlungswasserwirtschaft Bedenken.	Wird berücksichtigt. Der derzeitige Stand der Entwässerungsplanung wird zum Entwurf nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt. Die Beschreibung der Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt bereits an mehreren Stellen in den Planunterlagen, u.a. im Einleitungskapitel des

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Die bisher vorgelegten Unterlagen zur Entwässerung sind für eine abschließende Beurteilung des Vorhabens nicht ausreichend bzw. zu unkonkret. Erfordernisse aus fachlichen Bedenken (einschließlich Erläuterung/Begründung) Im Rahmen der Fortschreibung der Planung zum Entwurf sind folgende Punkte zu berücksichtigen und in die Planung sowohl im Planteil als auch in der Begründung aufzunehmen. Niederschlagswassertechnische Erschließung Regenwasserrückhaltung und Einleitung Hellerbach: Folgende Punkte sind hinsichtlich der Bemessung der Regenrückhalteanlage und der Ableitung in die Planung einzuarbeiten: 1. Entwässerungsplan (inkl. der geplanten Abwasseranlagen, Schächte, Leitungsverläufe, Einleitstelle). Erläuterung/Begründung: Laut geotechnischem Gutachten (Ingenieurbüro Hupach 2022) ist der Grund des Plangebietes nicht zur Versickerung geeignet. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers soll deshalb mittels Einleitung in den angrenzenden Hellerbach erfolgen. Um eine Überlastung des Hellerbachs zu verhindern, soll auf der Grünfläche A1 ein Regenrückhaltebecken errichtet werden und eine gedrosselte Ableitung erfolgen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen. 1. Ein Entwässerungsplan ist erforderlich, um die geplante Entwässerung vollständig nachvollziehen zu können.	Umweltberichts. Eine vertiefende Beschreibung wird im Kap. 1.1 „Erfordernisse, Ziele, Lage und Inhalte des Bebauungsplans“ des Umweltberichts sowie 7.5 „Grünflächen“ in der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.22	2. Unter Zugrundelegung der örtlichen Boden- und Abflussverhältnisse, der KOSTRA-Daten und des natürlichen Einzugsgebiets von ca. 0,9 ha wird die maximal zulässige Einleitspitze in den Hellerbach auf 10 l/s festgesetzt. 3. Beschreibung zur Regenrückhalteanlage bzw. Erläuterung zur Ausgestaltung des Beckens. 4. Bemessung Regenrückhaltebecken: Volumen und Abflussregelung (Drosselorgan) sind so zu dimensionieren, dass ein Bemessungsregen $T = 5$ a mit maßgebender Dauerstufe bei einer Drosselung auf ≤ 10 l/s zurückgehalten werden kann. Erläuterung/Begründung: 2. In den Unterlagen ist eine maximal erlaubte Drosselabflussmenge von 18 l/s genannt; diese Angabe stammt aus einer E-Mail des Landratsamtes Landkreis Leipzig. Zuständig für die wasserrechtliche Genehmigung ist jedoch das Landratsamt Mittelsachsen. Im Unterlauf des Hellerbachs bestehen im Siedlungsbereich bekannte hydraulische Engstellen (u. a. Teilverrohrungen und sehr nahe Bebauung), die bereits heute bei Starkregenereignissen zu Ausuferungen und Gefährdungen führen. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung des Zuflusses über den natürlichen Abflussspitzenwert hinaus fachlich nicht zulässig; das Vorhaben hat sich daher strikt am Grundsatz der Vermeidung einer Schlechterstellung Dritter zu orientieren. Die zulässige Einleitmenge wird daher auf den natürlichen Abflussspitzenwert des geplanten Einzugsgebietes zum Hellerbach begrenzt. Die Berechnungen ergaben eine maximal zulässige Einleitmenge von 10 l/s.	Wird berücksichtigt. Den Hinweisen des Referats Siedlungswasserwirtschaft folgend sieht die Ausführungsplanung (Vorentwurf) eine reduzierte Einleitmenge von maximal 10 l/s vor. Eine entsprechende Dimensionierung des Beckens und der Drosselung wird vorgenommen. Dies wird in das Kap. 9.5 „Niederschlagswasser“ sowie als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen. Als Bemessungsgrundlage wird das geplante Wohngebiet inkl. neu zu errichtender Straße betrachtet.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	3. Anhand der Erläuterung zum Regenrückhaltebecken kann nachvollzogen werden, inwiefern die technische Umsetzung erfolgen soll und die Planung dem aktuellen Stand der Technik entspricht. 4. Damit soll die Einhaltung der maximal zulässigen Einleitmenge gewährleistet werden.	
1.23	5. Eine direkte Notentlastung in den Hellerbach ist auszuschließen. Stattdessen ist eine breitflächige, kaskadenartige wirkende Ableitung über die angrenzenden Feld-/Grünflächen vorzusehen, die den Abfluss weiter dämpft. Geeignete Elemente sind insbesondere Level-Spreader (Verteilerschwellen mit definierter Überfallkante), flach geneigte, bewachsene Muldenzüge, gestufte Retentionsmulden, flache Querriegel/Schwellen (Begrenzungswälle) mit kurzer Rückhaltewirkung als auch raue Deckschichten (z.B. Schotterrasen/Grobkornabstreu). Für die Notentlastung ist der schadlose Abflussweg bis zur Gewässeraue nachzuweisen; punktuelle Einleitungen in das Gewässerbett sind dabei zu vermeiden. Erläuterung/Begründung 5. Damit soll die hydraulische Überlastung des Vorfluters sowie Ausspülungen im Bereich der Einleitstelle verhindert werden.	Wird berücksichtigt. Die Notentlastung ist nach derzeitigem Stand über das neu zu errichtende Kanalsystem geplant. Um eine breitflächige Einleitung in den Hellerbach zu realisieren, soll der südlich des Plangebiets liegende neue Schacht R15 mit einer Abflussblende am Auslauf versehen werden, sodass dort ebenfalls nur 10 Liter/Sekunde direkt zum Bach abgeführt werden. Im Notentlastungsfall soll sich das Wasser im Schacht R15 aufstauen und ggf. über die geplante Gitterrostabdeckung nach oben aus dem Schacht austreten. Anschließend kann es sich etwa in einer parallel zum Bach anzulegenden Flachbettmulde verteilen. In der Flachbettmulde könnten zusätzlich Störsteine angeordnet werden, um eine weitere breitflächige Verteilung des Wassers zu erreichen und damit eine punktuelle Einleitung in das Gewässerbett zu vermeiden. Die entsprechende Maßnahmenplanung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Referat Siedlungswasserwirtschaft konkretisiert und die Stadt mit Erteilen der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Umsetzung verpflichtet. Um die Umsetzung wie auch die Erschließung sicherstellen zu können, hat die Stadt Rochlitz das betreffende Flurstück 290 der Gemarkung Noßwitz bereits erworben. Auch die Inanspruchnahme der durch den

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Entwässerungskanal zu querenden Flurstücke 294 und 341 ist eigentumsrechtlich gesichert. Weiterführende Abstimmungen zur Ausführung des Einleitkanals, des Notüberlaufs und ggf. weiterer erforderlich werdender Einrichtungen erfolgen im Zuge des nachgelagerten Verfahrens. Eine vollständige Ausführungsplanung wird spätestens mit dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung übermittelt.
1.24	6. Berücksichtigung der Wasserscheide: Die aktuell nördlich abfließenden ca. 0,4 ha dürfen den zulässigen Abfluss zum Hellerbach nicht erhöhen und sind sie im System so zu behandeln, dass ihre Einbindung abflussneutral erfolgt. Das heißt, ein Anschluss an das geplante Regenrückhaltebecken ist möglich, insofern die maximal zulässige Einleitmenge von 10 l/s eingehalten wird. Erläuterung/Begründung 6. Nach örtlicher Abflusslage entwässern aktuell nur etwa 0,9 ha der künftigen Bauflächen in südlicher Richtung zum Hellerbach. Rund 0,4 ha liegen nördlich der Wasserscheide und fließen im Bestand nicht in Richtung Hellerbach ab.	Wird berücksichtigt. Die Entwässerung des nördlich der Wasserscheide befindlichen Teils des allgemeinen Wohngebiets ist über den Kanal in Richtung Regenrückhaltebecken ebenfalls möglich und ingenieursseitig entsprechend vorzusehen.
1.25	7. Anschluss weiterer Flächen (Bestandsgebiet „Am Hellertal“): Insofern auch Teile des Bestandsgebiets „Am Hellertal“ an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden sollen, sind die betreffenden Flächen und Abflusswege vorab eindeutig zu benennen. Ausgehend davon kann eine erneute Ermittlung des natürlichen Spitzenabflusses erfolgen bzw. die Anpassung des Grenzwertes für die maximal zulässige Einleitmenge. Erläuterung/Begründung	Wird berücksichtigt. Der Anschluss weiterer Flächen der bestehenden Siedlung – über das Plangebiet hinaus – ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Die Ausführungen im Kap. 9.5 „Niederschlagswasser“ der Begründung werden zum Entwurf präzisiert. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf bzw.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	7. In den Planungsunterlagen wird angedeutet, dass perspektivisch auch Teile des angrenzenden Bestandsgebiets „Am Hellertal“ an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden könnten. Hierfür fehlt derzeit eine eindeutige Abgrenzung bzw. die Flächengrößen. Weiterhin wäre dann eine erneute Ermittlung des natürlichen Spitzenabflusses für das dann insgesamt maßgebende Einzugsgebiet erforderlich. Versickerung privater Flächen: Insofern eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, sind konkrete Planungsunterlagen zu erbringen, die eine hydraulische Berechnung, gemäß DWA-A 138, sowie eine Erläuterung zur technischen Umsetzbarkeit enthalten. Erläuterung: Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser werden teilweise widersprüchliche Angaben gemacht. Die geotechnische Erkundung weist unter einer etwa 0,5 m mächtigen Oberbodendecke eine lösslehmige, stark bindige Deckschicht mit sehr geringer Durchlässigkeit (k_f in der Größenordnung 10^{-9} m/s) sowie verlehmtten Hangschutt aus. Eine technisch planbare Versickerung ist am Standort demnach nicht möglich, auch nicht in tieferen Bodenschichten. Es wird die Errichtung einer Regenrückhaltung mit Drossel und Notüberlauf empfohlen. Dem gegenüber werden in der Begründung zum Vorentwurf Lösungsvorschläge zur alternativen Sammlung und Nachnutzung von Niederschlagswasser gemacht, wobei unter anderem die Versickerung über Mulden-Rigolen-Systemen genannt wird.	gedrosselter Einleitung in den Vorfluter (Hellerbach). Die zum Vorentwurf aufgezeigten Alternativen des Gutachters entfallen.
1.26	8. Vorlage einer Stellungnahme des ZWA „Mittleres Erzgebirgsvorland“, hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung. Erläuterung/Begründung	Wird berücksichtigt. Die Stellungnahme des ZWA (TöB-Nr. 27, AZ: ohne) vom 13.02.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans wird im Rahmen der Mitteilung der

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Schmutzwassertechnische Erschließung Das anfallende Schmutzwasser soll in den Kanal des ZWA „Mittleres Erzgebirgsvorland“ eingeleitet werden. Derzeit liegt keine Stellungnahme des ZWA vor. Die Stellungnahme des ZWA, hinsichtlich der Einleitung des Schmutzwassers, ist vorzulegen.	Abwägungsergebnisse mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung versandt. Der ZWA bestätigt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf, dass die Schmutzwasserentsorgung im Freigefälle über eine entsprechende Kanalanlage im Plangebiet bis zum westlich am Plangebiet vorbeilaufenden Schmutzwasserkanal gesichert werden kann. Die Anbindung an diesen Kanal sichert die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet bis zur Kläranlage Rochlitz.
1.27	Hinweise 1. Bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Mittelsachsen ist die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Hellerbach zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis wird unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf die Planzeichnung sowie im Kap. 9.5 „Niederschlagswasser“ der Begründung übernommen. Er ist im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu berücksichtigen.
1.28	2. Entgegen Punkt 5.4 der Begründung, befindet sich das Plangebiet laut WebGIS im Gebiet „Militärobjekte_Entsorgung“. Sollte eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geplant sein, ist eine Rückversicherung bei der Gemeinde erforderlich, dass diesbezüglich keine Bedenken bestehen.	Wird berücksichtigt. Die Ausführungen im Kap. 5.4 „Altlasten und Kampfmittel“ der Begründung werden entsprechend des nebenstehenden Hinweises korrigiert. Niederschlagswasser soll nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet gesammelt und dann gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Der zukünftige Baugrund ist für eine Versickerung am Anfallort nicht geeignet.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Teilstellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 09.02.2026 (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)		
1.29	I Forderungen 1. Die erforderliche NATURA 2000-Verträglichkeitsabschätzung/-prüfung ist im Rahmen der für den BBP erforderlichen Strategischen Umweltprüfung durchzuführen. Begründung: Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit gültigen Fassung (letzte Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513, 2521)), Teil 3 befasst sich mit der Strategischen Umweltprüfung (SUP) von Plänen und Programmen. Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG ist auch für Bauleitplanungen, mithin auch für den BBP, nach den § 6 des Baugesetzbuchs eine Obligatorische SUP durchzuführen. Nach § 50 Abs. 1 UVPG i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 4 BauGB sind die Träger der kommunalen Planungshoheit zuständig. Im Rahmen der SUP ist abschließend ein Ergebnis zur Umweltverträglichkeit der beabsichtigten Planungsinhalte zu ermitteln und festzuschreiben – vgl. hierzu § 40 UVPG i.V.m. § 2a BauGB (Umweltbericht). Der Inhalt der SUP ergibt sich aus Anlage 1 zu § 2a BauGB. Hierbei sind die Erkenntnisse der folgenden Detailuntersuchungen zu beachten: a) Landschaftsplanung b) Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben zu NATURA 2000 c) Artenschutz d) Biotopschutz e) Eingriffsregelung	Wird berücksichtigt. Die Schutzgebiete gemäß Natura 2000 werden in Kapitel 2.11 „Schutzgebiete und -objekte“ des Umweltberichts betrachtet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Natura-2000-Gebiete „Mittleres Zwickauer Muldetal“ (FFH-Gebiet) und „Tal der Zwickauer Mulde“ (EU-Vogelschutzgebiet). Der Abstand zu den Schutzgebieten beträgt ca. 750 m. Es wird insbesondere der mögliche Wirkungspfad über die Einleitung des im Regenwasserrückhaltebecken zurückgehaltenen Niederschlagswassers in den Hellerbach betrachtet. Aufgrund der vorgesehenen Rückhaltung und gedrosselten Einleitung sowie der ausschließlichen Ableitung von Niederschlagswasser aus einem Wohngebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete kann bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	f) Klimaschutz und Klimaanpassung Nach § 36 BNatSchG findet der § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bei Bauleitplänen keine Anwendung. Eine weitestgehend gleichlautende Vorgabe enthält § 34 Abs. 8 BNatSchG, der jedoch die Bebauungspläne herausnimmt, welche eine Planfeststellung ersetzen (z.B. für Straßenbauvorhaben). Diese Regelungen sind ausschließlich deshalb in das BNatSchG aufgenommen worden, da sich die Notwendigkeit der Verträglichkeitsprüfung bereits unmittelbar aus § 1a Abs. 4 BauGB ergibt. Für die erforderlichen Schritte der Verträglichkeitsprüfung befindet sich in dieser Vorschrift wiederum ein Verweis auf das BNatSchG. Ziel ist also die Überprüfung der Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzziele von NATURA 2000 vor Planaufstellung. Zunächst ist deshalb zu ermitteln, ob die geplante Ausweisung von Flächennutzungen NATURA 2000-Gebiete betreffen. Das ist der Fall, wenn diese Ausweisungen: - innerhalb dieser Schutzgebiete erfolgen; - für Nutzungen erfolgen, die für sich oder im Verbund mit anderen Projekten und Plänen in diese Schutzgebiete hineinwirken können (z.B. Abluft, Abwasser, Entzug von Nahrungshabitaten). Zulässig sind diese Ausweisungen nur dann, wenn die Nutzungen mit den Schutzziele vereinbar sind. Da auch hier das Prinzip der Abschichtung gilt (= ebenenspezifische Verträglichkeitsprüfung), sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Probleme zu bewältigen, die hier zu lösen sind. Eine Verlagerung auf die nachfolgende Ebene der Zulassung von Einzelvorhaben ist zudem nach dem Grundsatz der möglichst frühzeitigen Verträglichkeitsprüfung unzulässig, d.h., sie wäre nur dann zulässig, wenn auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Anhaltspunkte für	

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	eine Verträglichkeitsprüfung bestehen. Daraus folgt wiederum, dass unter Beachtung der zur Verfügung stehende Informationen zunächst eine Verträglichkeitsabschätzung erforderlich ist (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG). Im Ergebnis derselben, kann es zielführend sein, Festlegungen zu treffen, die eine Verträglichkeit sicherstellen – z.B.: - ausschließliche Festsetzung konfliktfreier Nutzungen; - Festlegung von Untersuchungsaufträgen für die verbindliche Bauleitplanung, wenn der Erkenntnisgewinn zu bestimmten Detailfragen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung z.B. durch noch ausstehende Detailplanung von Einzelvorhaben einfach nicht gegeben ist. Führt die den verbindlichen Bauleitplan begleitende und auf dieser Ebene auch abzuschließende Verträglichkeitsprüfung zur Feststellung einer nicht zu rechtfertigenden und zu kompensierenden Verletzung der Vorgaben von NATURA 2000, so steht dem Flächennutzungsplan ein auch durch Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu überwindendes Planungshindernis entgegen, das die Erforderlichkeit der Planung i.S. von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entfallen lässt (vgl. u.a. Mitschang/Wagner, DVBl. 2010, 1257 ff., 1267).	
1.30	2. Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen der für den BBP erforderlichen Strategischen Umweltprüfung durchzuführen. Hierzu sind die Hinweise unter: - Abschnitt II, Pkt. 1, - Abschnitt III, Pkt. 1, - Abschnitt IV, Pkt. 2, 3 und 4	Wird berücksichtigt. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind schutzgutbezogen im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bilanziert worden (vgl. Kap. 2 „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Basissszenario), Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und bei Nichtdurchführung“ und 3.4 „Eingriffs-Ausgleichsbilanz“ des Umweltberichts, im Zuge der Bilanzierung

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	zu beachten. Dabei entwickelte Maßnahmen müssen im BBP festgesetzt und den Eingriffsvorhaben zugeordnet werden. Bei der Bestimmung der Maßnahmeninhalte ist neben der erstmaligen Herstellung auch die laufende Unter-/Erhaltung der Maßnahme zu beachten, damit der bilanzierte Wert auch dauerhaft erreicht wird/bleibt. Bei der Formulierung entsprechender Festsetzungen ist deshalb auf den Normcharakter derselben zu achten – d.h., diese müssen vollziehbar sein. Hierzu wird auch auf die im Abschnitt III angeführten Anregungen verwiesen. Begründung: Bezüglich der Einordnung der Prüfung in die Strategische Umweltprüfung wird auf die Begründung zu 1.) verwiesen. Die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen stellt zweifelsfrei einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 18 Abs. 1 BauGB ist über Eingriffe in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung nach den Vorgaben des BauGB zu entscheiden. Die entsprechenden Vorgaben finden sich dazu in § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB sowie in § 1a Abs. 1, 2, 3 und 5 BauGB, der gerade auf die Wiederherstellung der mit der Planung erfolgenden Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushaltes abzielt. Zur Interpretation dieser bauplanungsrechtlichen Vorgaben sind die entsprechenden Vorgaben des Naturschutzrechtes, hier die des § 15 BNatSchG, i.S. einer Kommentierung anzuwenden. Diesbezüglich wird auf die rechtlichen Vorgaben des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG hingewiesen, welche nach den o.g. Ausführungen zur Auslegung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen heranzuziehen sind: Ersetzt sind Eingriffe dann, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederher-	ist auch die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen erfolgt. Die im Kap. 3.3 „Maßnahmen zur Kompensation und Gestaltung“ des Umweltberichts formulierten Kompensationsmaßnahmen A1, A2 und G1 sind als textliche und zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung enthalten. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden über geeignete Maßnahmen vollumfänglich ausgeglichen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	gestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Die Kompensation ist dabei für die Dauer des Eingriffes sicherzustellen.	
1.31	3. Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. § 44 BNatSchG) sind zu beachten und im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung abzuarbeiten. Dazu sind in Auswertung der erforderlichen Arterfassungen auf die jeweilige Art bezogene erforderliche Vermeidungs- und/oder Minimierungs- und/oder CEF-Maßnahmen zu entwickeln und die textlichen Festsetzungen des BBP zu übernehmen (eine Übernahme als Hinweis, wie derzeit geschehen, ist nicht ausreichend). Dabei sind Dopplungen in den Festsetzungen durch sinnvolles Zusammenfassen zu vermeiden. Zum Umfang der erforderlichen Arterfassungen sind die Hinweise unter II, Pkt. 2 zu beachten. Begründung: Bezüglich der Einordnung der Prüfung in die Strategische Umweltprüfung wird auf die Begründung zu 1.) verwiesen. In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes	Wird berücksichtigt. Mögliche vorhabeninduzierte Betroffenheiten sind auf Art- bzw. Artgruppenebene im AFB, Kap. 4 zum Umweltbericht abschließend geprüft worden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Reptilien ist aufgrund fehlender Habitatbedingungen im Geltungsbereich auszuschließen. Die intensiv genutzten Ackerflächen im Plangebiet weisen aufgrund fehlender Strukturvielfalt kein geeignetes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf und besitzen lediglich eine untergeordnete Funktion als Jagd- und Nahrungshabitat. Auf welche Gehölzbestände sich die Behörde bezieht, ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Untersuchungen vor Ort haben jedoch Folgendes ergeben: Die Gehölze innerhalb des Plangebiets (Baumgruppe am südlichen Ende der Straße „Am Hellertal“) sowie direkt anliegende Gehölze (an Grenze zwischen Wohnbebauung und Ackerfläche) wurden auf mögliche Quartiere überprüft. Es konnten keine Quartiere festgestellt werden. Demgegenüber kommt den südlich angrenzenden Gehölzbeständen entlang des Hellerbachs eine erhöhte Bedeutung zu. Diese stellen potenzielle Habitatteilflächen dar und können als Leitstrukturen sowie Jagdhabitate dienen. Innerhalb des Feldgehölzes um den Hellerbach, sind lokal Strukturen wie Spalten, Nischen und potenzielle Höhlungen vorhanden, die grundsätzlich eine Eignung als Quartierstandorte aufweisen. Eine Gehölzentnahme ist nicht vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist unter Beachtung der Vermeidungs-

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	zu gewährleisten und die späteren Bauherren bei etwaigen Schäden an bestimmten Arten und Lebensräumen nicht der Verfolgung wegen Verstoß gegen die Vorgaben des Umweltschadengesetzes (USchadG) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zul. geä. d. Art. 4 d. G. v. 23.07.2013 (BGBl. I S. 2565) auszusetzen (vgl. § 19 BNatSchG). Im Rahmen der unter Beachtung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf B-Plan-Ebene anzustrebenden artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, inwieweit die nach aktuellem europäischen und deutschen Artenschutzrecht geschützten Arten durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden können – er hat also im Aufstellungsverfahren der Satzung vorausschauend zu ermitteln, ob die Planung mit ihren Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen (vgl. a. VGH Kassel, Beschl. V. 25.09.2018 – 3 B 1684/18.N – ZfBR 2019, 56 Rn 17 n.w.N.). Stehen Vorgaben des Artenschutzes einer Vollziehbarkeit der Planung als rechtliche Hindernisse entgegen, so mangelt es der Planung an der Erforderlichkeit, denn nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan nur dann erforderlich, wenn er seinem städtebaulichen Gestaltungsauftrag gerecht werden kann – d.h. er vollziehbar ist. Für das Vorhaben wurde eine Relevanzprüfung von Amts wegen vorgenommen, womit vom Vorhaben folgende planungsrelevante Arten/Artengruppen betroffen sein können: Avifauna, Reptilien (u.a. Zauneidechse möglich), Amphibien (speziell Erdkröte, Grasfrosch aber auch Knoblauchkröte), Fledermäuse (ggf. falls Gehölzentnahmen notwendig werden). Maßstab zur Beurteilung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die Vorgaben nach LANA (2009).	maßnahme „V-AFB1 Bauzeitenregelung“, Kap. 4.4. im AFB zum Umweltbericht auszuschließen. Die intensiv genutzten Ackerflächen im Plangebiet weisen aufgrund regelmäßiger Bodenbearbeitung, geringer Strukturvielfalt sowie des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln nur ein sehr geringes Habitatpotenzial auf und sind als dauerhafter Lebensraum für Amphibien ungeeignet. Ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet ist daher als unwahrscheinlich einzustufen. Südlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 40 m der Hellerbach, der in diesem Abschnitt naturnah ausgeprägt ist und von Gehölzstrukturen sowie angrenzenden Grünlandflächen begleitet wird. Diese Bereiche stellen grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen als Landlebensraum für Amphibienarten dar. Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass der südliche Randbereich des Plangebiets temporär von wandernden Amphibien genutzt wird. Der Niederungsbereich des Hellerbachs kann hierbei eine Funktion als saisonaler Wanderkorridor sowie als Landlebensraum übernehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme „V-AFB2 Vermeidung von Tötungsrisiken für Amphibien“, Kap. 4.4. im AFB zum Umweltbericht auszuschließen. Weitergehende Maßnahmen, insb. CEF-Maßnahmen und entsprechende textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwässerungsplanung inklusive Einleitung in den Hellerbach und Notüberlauf skizziert worden. Der Umweltbericht enthält eine vorbereitende Einschätzung der Erheblichkeit sowie Vorschläge zur Vermeidung und Minderung. Eine vertiefende Betrachtung erfolgt im Rahmen des Bauantrages für das

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Die gefordertenarterfassungen (vgl. II, Pkt. 2) ergeben sich aus folgenden Gründen: - Auf Grundlage einer erfolgten Artdaten-Abfrage sind u.a. folgende Fledermausarten für den weiteren Planungsraum nachgewiesen: Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>), Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>), Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>), Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>) u.a. Zudem stellen die Gehölzbestände auf Grundlage von Daten der UNB Habitatteilflächen von Fledermäusen (speziell der Mopsfledermaus und des Großen Mausohrs) dar. Aufgrund der nunmehr konkret zu erwartenden Wirkungen in der Hellerbach-Niederung (geplante RÜB Überleitung inkl. Einleitbauwerk in den Hellerbach) ist mit aktuellem Kenntnisstand nicht sicher auszuschließen, dass einzelne Gehölze gefällt werden müssen (kein Baufeld/keine Bauweise bekannt). Dabei kann es sich um artenschutzrelevante Quartierbäume handeln, welche von besonders bzw. streng geschützten Arten insbesondere Fledermausarten und europäischen Vogelarten genutzt werden. - Es ist nicht a priori auszuschließen, dass der Niederungsbereich des Hellerbachs saisonale Habitate (Wander- bzw. Landlebensräume) von Amphibienarten erfasst, insbesondere da Feuchtbereiche wie Bachtälchen als Habitate von Amphibien präferiert werden und Art-nachweise für den weiteren Betrachtungsraum (o.g. Artdaten-Abfrage) u.a. für folgende Amphibienarten vorliegen: Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>) und Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>), beides besonders geschützte Arten nach BNatSchG. Damit kann der Wirkungsbereich insbesondere für die Erdkröte und den Grasfrosch einen saisonalen Wanderungskorridor (Wander- bzw. Land-	Regenrückhaltebecken sowie dem Antrag auf die Wasserrechtliche Erlaubnis auch anhand der konkreten Ausführungsplanung. Eine ökologische Baubegleitung wurde in Kap. 3.1 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ des Umweltberichts unter Maßnahme „V5“ aufgenommen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	lebensräume) erfassen, insbesondere da der Verlauf des Bachtals sowie umliegende Gehölz- und Grünlandbestände aber auch Gärten der Ortschaft Nosswitz Landlebensräume mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erwarten lassen, und ein Standgewässer in der Nachbarschaft (ca. 1 km Luftlinie) innerhalb der Aue des Hellerbaches (bachabwärts/östlich) innerhalb der artspezifischen Wanderdistanzen ein geeignetes Laichhabitat darstellen kann. Im Frühjahr speziell zwischen dem 1. März und 31. Mai kann daher ein kurzzeitig massenhaftes Auftreten von Amphibien (insbesondere der o.g. Arten) während der Wanderung in Verbindung mit einem erhöhten Tötungsrisiko (z.B. Überfahren beim Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen, ökologische Fallenwirkung offener Baugruben) nicht ausgeschlossen werden, was zur Auslösung des Verbots tatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1BNatSchG führt. Ausstiegshilfen sind eine Maßnahme um den Falleneffekt zu minimieren und sind daher generell für die Aktivitätsphase von Amphibien vorzusehen. Bereits jetzt wird der Einsatz einer Umweltbaubegleitung als notwendig erachtet, wobei der Umfang erst auf Grundlage der o.g. Arterfassungen abschätzbar wird. Die Eignungsanforderungen sowie das Leistungsbild der Umweltbaubegleitung richten sich nach AHO-Fachkommission (2018). Literatur: AHO-FACHKOMMISSION (2018): Umweltbaubegleitung – Leistungsbild und Honorierung, Bundesanzeiger Verlag, Köln. 2. Aufl., 53 S.	

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.32	4. Die Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. 21 SächsNatSchG) sind zu beachten und im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung abzuarbeiten. Die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist durch eine Kartierung derselben zu ermitteln. Zum Umfang der erforderlichen Biotopkartierung sind die Hinweise unter II, Pkt. 3 zu beachten. Begründung: Zulassungsvoraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dazu gehört aus naturschutzrechtlicher Sicht auch, dass die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes ausreichend beachtet worden sind. Nach den Vorgaben des § 30 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer Änderung oder Aufgabe der geschützten Flächennutzung führen. Die nach derzeit eingereichten Unterlagen grenzen einen Geltungsbereich ab, für welchen das Biotopverzeichnis des Landkreises Mittelsachsen abgefragt wurde – Stand: 07.11.2025. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Geltungsbereich keine wertvollen und gesetzlich geschützten Biotope vorliegen. Da das Biotopverzeichnis jedoch keine aktuelle und flächendeckende Kartierung darstellt, in Bezug auf den Biotopschutz (entsprechend § 30 Abs. 1 BNatSchG) jedoch der aktuelle Zustand im Gelände maßgeblich ist, sind alle im Betrachtungsraum des Vorhabens befindlichen Grundflächen, welche in Anspruch genommen werden könnten, hinsichtlich des gesetzlichen Biotopschutzes zu prüfen. Mit Blick auf den Vorhabenstandort sind insbesondere geschützte oder wertvolle Gehölze nicht auszuschließen.	Wird berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Biotopkartierung durchgeführt und das Ergebnis im Kap. 2.5 „Biotope und Flora“ des Umweltberichts dokumentiert worden. Für das Plangebiet sind keine geschützten Biotope hinterlegt, auch während der Vor-Ort-Begehungen (Juli 2025 und Juni 2026) konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden (vgl. Kap. 2.11 „Schutzgebiete und -objekte“ des Umweltberichts). 40 m südlich der Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Hellerbach, der als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzuordnen ist. Der Hellerbach verläuft in diesem Bereich durch ein Feldgehölz. In diesem befinden sich weitere geschützte Biotope in Form von Höhlenbäumen. Eine potenzielle Betroffenheit durch die geplante Einleitung des Niederschlagswassers wird erkannt. Die Prüfung der konkreten Auswirkungen sowie die Beurteilung der Zulässigkeit der Einleitung erfolgen im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens. Auf Ebene der Bauleitplanung werden keine unüberwindbaren Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz gesehen. Weitere Kartierungen sind nicht erforderlich.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.33	5. Die Beachtung der Vorgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG muss sich in den Festsetzungen zur Grünordnung widerspiegeln. Eine pauschale Freigabe von Gehölzen und/oder Saatgut aus anderen Vorkommensgebieten ist unzulässig. Begründung: Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf ab 2. März 2020 das Ausbringen von Pflanzen (Saatgut und/oder Gehölze) in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dabei ist zu differenzieren, wo sich die jeweiligen Kompensations- und/oder grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen befinden – hier einige Beispiele:	Wird berücksichtigt. Die Vorgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG zur Verwendung gebietseigener Pflanzen werden im Bebauungsplan verbindlich umgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen sowie für Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Ersatzes ausschließlich gebietseigene Gehölze und Saatgutmischungen zu verwenden sind. In Kap. 3.3 „Maßnahmen zur Kompensation und Gestaltung“ des Umweltberichts wird auch die Verwendung von Arten bzw. Sorten gemäß den Vorgaben des Landratsamts Mittelsachsen in folgenden Merkblättern verwiesen: - Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Saatgut-Mischungen - Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen - Liste alter Obstsorten für den Streuobstanbau. Soweit gebietseigenes Saatgut aus dem jeweiligen Ursprungsgebiet nicht verfügbar ist, wird die Möglichkeit der Saatgutgewinnung im Heudruschverfahren eröffnet.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Gegenstand</th><th colspan="2">Anwendung § 40 Abs. 1 BNatSchG</th></tr> <tr> <th>ja</th><th>nein</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>zugeordnete externe Kompensationsmaßnahme im unbesiedelten Bereich</td><td>X</td><td></td></tr> <tr> <td>Innerhalb eines eigenständigen BBP für Kompensationsmaßnahmen</td><td>X</td><td></td></tr> <tr> <td>Maßnahme am Rand des Plangebietes, wenn diese keinem bebaubaren Grundstück zugeordnet ist</td><td>X</td><td></td></tr> <tr> <td>Maßnahme im künftigen Baugrundstück (z.B. Pflanzung Einzelbaum)</td><td></td><td>X</td></tr> <tr> <td>Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Saatgut in Nebenanlagen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches</td><td>X</td><td></td></tr> <tr> <td>Begrünungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, Tank- und Rastanlagen, Mittelstreifen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches</td><td></td><td>x</td></tr> </tbody> </table> Die bei Pflanz- und Saatmaßnahmen zu beachtenden Vorgaben sind aus dem „Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen“ und dem „Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Saatgut-Mischungen“ des Landkreises Mittelsachsen zu entnehmen (siehe www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/behoerden/untere-naturschutzbehoerde.html). Die Regiosaatgutmischungen aus dem Ursprungsgebiet 8 "Erz- und Elbsandsteingebirge" sind aktuell nicht verfügbar. Soll Saatgut im Heudruschverfahren gewonnen werden, sind geeignete Flächen im Herkunftsgebiet zu benennen.	Gegenstand	Anwendung § 40 Abs. 1 BNatSchG		ja	nein	zugeordnete externe Kompensationsmaßnahme im unbesiedelten Bereich	X		Innerhalb eines eigenständigen BBP für Kompensationsmaßnahmen	X		Maßnahme am Rand des Plangebietes, wenn diese keinem bebaubaren Grundstück zugeordnet ist	X		Maßnahme im künftigen Baugrundstück (z.B. Pflanzung Einzelbaum)		X	Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Saatgut in Nebenanlagen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches	X		Begrünungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, Tank- und Rastanlagen, Mittelstreifen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches		x	
Gegenstand	Anwendung § 40 Abs. 1 BNatSchG																								
	ja	nein																							
zugeordnete externe Kompensationsmaßnahme im unbesiedelten Bereich	X																								
Innerhalb eines eigenständigen BBP für Kompensationsmaßnahmen	X																								
Maßnahme am Rand des Plangebietes, wenn diese keinem bebaubaren Grundstück zugeordnet ist	X																								
Maßnahme im künftigen Baugrundstück (z.B. Pflanzung Einzelbaum)		X																							
Begrünungsmaßnahmen (Bäume, Saatgut in Nebenanlagen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches	X																								
Begrünungsmaßnahmen (Lärmschutzwall, Tank- und Rastanlagen, Mittelstreifen) im Geltungsbereich eines BBP für eine Straße außerhalb des besiedelten Bereiches		x																							

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.34	6. Die Vorgaben der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“ vom 27.07.2017 in der derzeit gültigen Fassung ist dahingehend zu beachten, als dass im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung die Voraussetzungen zur Erteilung einer Erlaubnis für die mit den Vorhaben verbundenen Einzelmaßnahmen (vgl. z.B. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und 5 der Rechtsverordnung) herzuleiten sind. Sollten diese Voraussetzungen nicht herleitbar sein, so muss geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 7 der Rechtsverordnung i.V.m. § 67 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Sollten auch diese Voraussetzungen nicht herleitbar sein, so wäre das Plangebiet aus dem LSG auszugliedern – hierzu sind die Hinweise im Abschnitt II Nr. 6 zu beachten. Begründung: Bezüglich der Einordnung der Prüfung in die Strategische Umweltprüfung wird auf die Begründung zu 1.) verwiesen. Die Anforderungen ergibt sich aus Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB, hier Nr. 2. Zulassungsvoraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dazu gehört aus naturschutzrechtlicher Sicht auch, dass die Belange des vorhandenen LSG ausreichend beachtet worden sind, da sich das Plangebiet vollständig in diesem befindet.	Wird berücksichtigt. Entgegen den nebenstehenden Ausführungen befindet sich das Plangebiet nicht vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“: Lediglich der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des LSG. Dieser Bereich wird nicht vom festgesetzten Wohngebiet berührt. Stattdessen sind Grünflächen festgesetzt, auf denen eine Streuobstwiese entwickelt sowie ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken errichtet werden soll. Im Kap. 2.11 „Schutzgebiete und -objekte“ des Umweltberichts wurden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet umfassend im Rahmen des Umweltberichts betrachtet. Die Ausführungen werden zum Entwurf vertieft, dabei erfolgt eine ausführliche Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen sowie eine Einordnung im Hinblick auf die Schutzzwecke gemäß § 3 der Verordnung des Landratsamtes Mittelsachsen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“. Im Ergebnis zeigt sich, dass die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen im LSG in wesentlichen Punkten die Schutzziele der Verordnung unterstützen, insbesondere die Erhaltung und Entwicklung landschaftsbildprägender Strukturen, die Stärkung der Biotopverbundfunktion sowie die Ausbildung struktureicher Ortsrandbereiche (§ 3 Abs. 2 Nr. 2, 6, 10 und 11 der Verordnung). Die Anlage einer Streuobstwiese stellt ein regionaltypisches und landschaftsgerechtes Element dar und trägt zur ökologischen Aufwertung sowie zur landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsrandes bei. Das Regenrückhaltebecken soll als technische Anlage ausgeführt werden, jedoch naturnah als flachgeböschtes Erdbecken gestaltet und in

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		das Landschaftsbild integriert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushalts mit Blick auf den Vorentwurf der Ausführungsplanung (vgl. Kap. 7.5 „Grünflächen“ der Begründung und 2.11 „Schutzgebiete und -objekte“ des Umweltberichts) sowie geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Für die vorgesehenen Maßnahmen sind Erlaubnistatbestände gemäß § 5 Abs. 2 der LSG-Verordnung einschlägig, insbesondere hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen, der Verlegung von Leitungen sowie möglicher Eingriffe in Gehölzstrukturen und Gewässer. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis sind jedoch grundsätzlich gegeben, da die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können und den Schutzzwecken nicht entgegenstehen (§ 5 Abs. 3 der Verordnung). Die konkrete Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einzelner Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Einleitung von Niederschlagswasser in den Hellerbach, erfolgt im nachgelagerten wasserrechtlichen Zulassungsverfahren. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebiets vereinbar ist und die Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Erlaubnisse vorliegen. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Verbindung mit der LSG-Verordnung sowie eine Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet sind daher nicht erforderlich.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.35	7. Zum BBP ist ein Überwachungsplan zu erstellen. Der zu erarbeitenden Plan nach § 4c BauGB hat auch die für Einzelvorhaben erforderlichen nachfolgenden Gestattungsverfahren und die Rolle der planenden Kommune in diesen zu würdigen (vgl. a. § 36 BauGB). Bei der Aufstellung sind ferner folgende Vorgaben zur Übermittlung von Daten an die uNB zu beachten: - § 9 Abs. 2 Satz 3 SächsÖKoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Kompensationsflächen; - § 10 Abs. 2 Satz 3 SächsÖKoVO zur Übermittlung der digitalen Daten zu den Funktionskontrollen für die festgesetzten Kompensationsflächen. Ergänzend sind die Hinweise unter II, Pkt. 4 und 5 zu beachten. Begründung: Kontrollbehörde für die Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes ist immer die planende Kommune, welche den Bebauungsplan als Satzung und damit Ortsrecht beschließt – diese Vorgabe resultiert aus den Grundsätzen des Kommunalrechtes (SächsGemO). Dieser kommunalrechtliche Grundsatz wird für den hier anhängigen BBP durch die Vorgaben des § 4c BauGB untersetzt (dient u.a. auch zur Umsetzung der Vorgaben des UVPg) – danach ist ein Plan zum Monitoring zu erarbeiten, der u.a. die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen beachtet. Vorgaben aus dem Monitoringplan könne auch in den Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) aufgenommen werden.	Wird berücksichtigt. Im Umweltbericht wird ein Überwachungsansatz gemäß § 4c BauGB dargestellt. Die Stadt Rochlitz nimmt als planende Kommune die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wahr. Aufgrund der Prognosesicherheit sind keine umfassenden Monitoringmaßnahmen erforderlich; die Überwachung beschränkt sich auf die Umsetzung und Entwicklung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Die Übermittlung der digitalen Daten zu den Kompensationsflächen sowie zu Funktionskontrollen erfolgt entsprechend § 9 Abs. 2 Satz 3 und § 10 Abs. 2 Satz 3 SächsÖKoVO an die untere Naturschutzbehörde. Die Rolle nachgelagerter Gestattungsverfahren bleibt unberührt (§ 36 BauGB).

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.36	II Hinweise zum Vorhaben 1. Um den Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft, insbesondere jedoch den der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes feststellen zu können, ist eine diesbezügliche Bilanzierung ebenso erforderlich wie eine Bilanzierung der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen. Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges und der Wertigkeit der zu konzipierenden Kompensationsmaßnahmen sind die Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ (Stand 2017) (vgl. https://www.landkreis-mittelsachsen.de/fileadmin/Redakteure/Behoerden/1_Geschaeftskreis/Umwelt_Forst_Lawi/Naturschutz/Handlungsempfehlung_kombiniert.pdf) anzuwenden. Die Ergebnisse sind in der Begründung oder alternativ im Umweltbericht darzustellen. Bei der Bilanzierung selbst sind die von der Planung betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes zu ermitteln und in der Bewertung zu beachten; dies gilt hier insbesondere für die: a) allgemeinen Lebensraumfunktionen b) die landschaftsästhetische Funktion c) die biotische Ertragsfunktion Beim Standort handelt es sich aktuell um landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivacker). Gemäß Bodenfunktionenkarte Bodenschätzung besitzt der Standort eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (gemäß Bodenfunktionenkarte Bodenschätzung, Thema „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, Quelle: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida). Die biotische Standortfunktion im Ausgangszustand ist entsprechend mit sehr hoch zu bewerten. Im Plangebiet gehen die Bodenfunktionen in Zukunft vollständig verloren. Die zukünftige biotische Standortfunktion ist	Wird berücksichtigt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 2017) durchgeführt und im Umweltbericht dargestellt. Dabei wurden insbesondere die allgemeinen Lebensraumfunktionen, die landschaftsästhetische Funktion, die biotische Ertragsfunktion, die Archivfunktion des Bodens (siehe lfd. Nr. 1.37) sowie die bioklimatische Ausgleichsfunktion (lfd. Nr. 1.38) ermittelt und bewertet. Die Bewertung der biotischen Ertragsfunktion berücksichtigt die sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit des derzeit landwirtschaftlich genutzten Standorts sowie den prognostizierten Funktionsverlust durch die Umwandlung in Siedlungsflächen. Die Biotop- und Nutzungstypenerfassung wurde entsprechend den nebenstehenden Hinweisen („a“) überprüft und ergänzt (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.5 „Biotope und Flora“). Folgende Biototypen wurden angepasst: - Dörfliche Ruderalflur (07.03.300) zu Scherrasen (11.03.910) - Wohngebiet ländlich geprägt (11.01.000) zu Einzel- und Reihenhaussiedlung (11.01.410) - Speicher/Hochwasserückhaltebecken (04.06.300) zu Sonstiger naturferner Teich oder Kleinspeicher (04.06.130) Die für die Einleitung in den Hellerbach in Anspruch zu nehmenden Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Prüfung der konkreten Auswirkungen sowie die Beurteilung der Zulässigkeit der Einleitung erfolgen im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	entsprechend mit sehr gering zu bewerten, womit ein relevanter Funktionsverlust in Bezug auf die biotische Standortfunktion stattfindet (Funktionsminderungsfaktor = 2,0), denn durch die Umwandlung der Ackerfläche in Siedlungsfläche (Wohngebiet) werden diese Standorte der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Für den unmittelbar an den hier geplanten Geltungsbereich angrenzenden Siedlungsstandort gibt die Bodenkarte 1 : 50.000 einen Boden aus anthropogenen Sedimenten an, welcher aufgrund von wiederkehrender Bodenumlagerung/Bodenabtrag/Bodenauftrag/Einbringung anthropogener Sedimente eine gestörte Horizontfolge (keine natürliche Abfolge der Bodenhorizonte) aufweist und damit lediglich über geringe Bedeutung für den Bodenschutz verfügen. Ein solcher Boden (Regosol) ist im Zuge der Nutzungsänderung auch für den Standort zu prognostizieren. Die zukünftige biotische Standortfunktion ist entsprechend mit gering zu bewerten.	Genehmigungsverfahren. Auf Ebene der Bauleitplanung werden keine unüberwindbaren Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz gesehen.
1.37	d) die Archivfunktion des Bodens Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „Archäologische Fundlandschaft Rochlitzer Pflege“ und damit innerhalb eines Schwerpunktes des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Zu Bewertung des Funktionswertes ist hier die Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie erforderlich.	Wird berücksichtigt. Das Landesamt für Archäologie hat am 20.01.2026 eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans abgegeben (AZ: 2-7051/124/16-2026/1250, TöB-Nr. 6). Die darin enthaltenen Hinweise sind in das Kap. 5.2 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ der Begründung übernommen worden. Sie betreffen die bauliche Erschließung des Plangebiets. Ein Verweis auf dieses Kapitel ist im Kap. 2.2 „Boden“ des Umweltberichts enthalten.
1.38	e) Bioklimatische Ausgleichsfunktion Das südlich in Richtung der Zwickauer Mulde bzw. der Stadt Rochlitz verlaufende Hellerbachtal mit Gehölz-, Wald- und Grünlandbeständen	Wird berücksichtigt. Die Bewertung im Kap. 2.4 „Klima und Luft“ des Umweltberichts wird entsprechend der nebenstehend aufgezeigten Zusammenhänge

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	stellt gemäß Regionalplan Region Chemnitz (Festlegungskarte 2024) eine Frischluftbahn dar. Diese bleibt vom Vorhaben unbeeinträchtigt. Jedoch kennzeichnet den Standort ein Kaltluftentstehungsgebiet (Entstehung von Kaltluft im Bereich der offenen Ackerflächen) für welches der Abfluss der Kaltluft durch o.g. Frischluftbahn in Richtung des Stadtgebietes Rochlitz gewährleistet ist. Am Standort sind damit Flächen mit Bedeutung für den bioklimatischen Ausgleich betroffen (Kaltluftentstehungsgebiet, das für den bioklimatischen Ausgleich eines überwärmten Wirkraumes wichtig sind). Die bioklimatische Ausgleichsfunktion am Standort ist somit als hoch einzuschätzen. Kaltluftentstehungsgebiete sind Flächen, welche nachts in Abhängigkeit von den Bodeneigenschaften und dem Bewuchs die auf ihr lagernde Luft abkühlen. Aufgrund der nächtlichen Ausstrahlungsvorgänge ist im Offenland der Abkühlungseffekt am größten. Im Zuge der Bebauung sind Aufheizungseffekte durch die Bebauung zu prognostizieren (Beton, Glas, Asphalt und Metall speichern Wärme). Wenn auch die entstehende Bebauung (lockere Einzelhausbebauung mit Gärten) nicht vergleichbar ist mit hoch verdichteten städtischen Bereichen (Hitzeinseln), so geht der Offenlandcharakter verloren, und die Funktion der Kaltluftproduktion wird vermindert sein, womit eine relevante Funktionssenkung einhergeht. Die zukünftige bioklimatische Ausgleichsfunktion ist entsprechend mit gering zu bewerten, womit für die gesamte künftige Wohngebietsfläche eine relevante Funktionssenkung in Bezug auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion anzusetzen ist (Funktionsminderungsfaktor = 1,0). der in Anspruch genommenen Fläche. Findet für einzelne Funktionen kein relevanter Funktionsverlust statt, so ist auch dieses anhand der Vorgaben der HAE 2017 nachvollziehbar zu begründen.	präzisiert. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion wird unter Berücksichtigung der Lage im Kaltluftentstehungsgebiet sowie der unbeeinträchtigten Frischluftbahn des Hellerbachtals betrachtet und der Eingriff im Kapitel 3.4 „Eingriffs-Ausgleichbilanz“ mit einem Funktionsminderungsfaktor von 1 bewertet.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.39	Bei der Bilanzierung sind alle mit dem Vorhaben verbundenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft einzubeziehen und folgende Hinweise sind zu beachten: a) Die vorgelegte Biotop- und Nutzungstypenerfassung (als Grundlage der EAB) bedarf der Überarbeitung: - Floristische Erfassung und pflanzensoziologische Einordnung der als „dörfliche Ruderalflur“ erfassten Bestände als Grundlage für eine begründete Bestimmung des Biotoptyps im Ausgangszustand (optimalen Kartierzeitpunkt Juni bis September beachten); - Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen, welche für die geplante Einleitung in den Hellerbach in Anspruch genommen werden (Leitung inkl. Leitungsschutzstreifen und Einleitstelle sowie baubedingter Notwendigkeiten – wie Baufeld/technologischer Streifen zur Baufreiheit);	Wird berücksichtigt. Die Biotop- und Nutzungstypenerfassung wurde entsprechend den nebenstehenden Hinweisen („a“) überprüft und ergänzt (vgl. Umweltbericht, Kap. 2.5 „Biotope und Flora“). Folgende Biotoptypen wurden angepasst: - Dörfliche Ruderalflur (07.03.300) zu Scherrasen (11.03.910) - Wohngebiet ländlich geprägt (11.01.000) zu Einzel- und Reihenhaussiedlung (11.01.410) - Speicher/Hochwasserückhaltebecken (04.06.300) zu Sonstiger naturferner Teich oder Kleinspeicher (04.06.130) Die für die Einleitung in den Hellerbach in Anspruch zu nehmenden Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Prüfung der konkreten Auswirkungen sowie die Beurteilung der Zulässigkeit der Einleitung erfolgen im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Auf Ebene der Bauleitplanung werden keine unüberwindbaren Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz gesehen.
1.40	b) Es sind mehrere Korrekturen der dargelegten Bilanzierung zur Bewertung des Planzustandes vorzunehmen: - Statt „Wohngebiet ländlich geprägt“ (BTC 11.01.000) ist die Planeinheit „Einzel- und Reihenhaussiedlung“ (BTC 11.01.410, PW = 7) anzusetzen. - Die Fläche G1 (Abstandsfläche, gestaltet; BTC 11.03.900) ist in die Planeinheit „Einzel- und Reihenhaussiedlung“ (BTC 11.01.410, PW = 7) einzubeziehen (PW 7).	Wird berücksichtigt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in Kapitel 3.4 des Umweltberichts entsprechend den Hinweisen angepasst. Für die Wohnbauflächen wird nunmehr die Planeinheit „Einzel- und Reihenhaussiedlung“ (BTC 11.01.410, PW = 7) angesetzt; die Fläche G1 wird in diese Planeinheit einbezogen. Sie war zuvor mit PW 10 zum Ansatz gebracht worden, was sich aufgrund der geringen Fläche bilanziell jedoch nur untergeordnet auswirkt. Insgesamt verbleibt ein deutlicher Kompensationsüberschuss.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.41	- Für das geplante Regenrückhaltebecken sind Verortung und Dimensionierung sowie begleitende Anlagen (wie Zuwegung, Aufstellflächen o.ä.) und weiterhin Leitungsverläufe (Zu- und Ab-leitung) incl. notwendiger Leitungsschutzstreifen zu ermitteln und in die EAB (sowohl in Bezug auf den Eingriff als auch in Bezug auf die geplanten Kompensationsmaßnahmen) einzustellen. Dabei kann die Planeinheit „Speicher/Hochwasserrückhaltebecken“ (BTC 04.06.300) mit derzeitigem Kenntnisstand keine Anwendung finden, sondern ist auf Grundlage der (noch zu erteilenden) wasserrechtlichen Genehmigung zum RÜB gemäß BUDER und UHLEMANN (LFUG 2004)/HAE 2017 neu und begründet zu definieren. Hinweis: Die Gestaltung des RÜB muss die technischen Anforderungen (allgemein anerkannten Regeln der Technik) erfüllen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es daher als wahrscheinlich eingeschätzt, dass die spätere Ausgestaltung des RÜB der Planeinheit „Sonstiger naturferner Teich oder Kleinspeicher“ (BTC 04.06.130, PW = 3) entsprechen dürfte.	Wird berücksichtigt. Das geplante Regenrückhaltebecken wurde in der Bilanzierung bewusst gesondert berücksichtigt und auf Grundlage des derzeit absehbaren Planungsstands fachlich eingeordnet. Grundlage bildet die für die Realisierung veranschlagte Gesamtfläche (in der Planzeichnung zum Entwurf als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt), die sich im Zuge der fortschreitenden Anlagenplanung ggf. reduzieren wird. Insofern ist der bilanzielle Ansatz als konservativ zu betrachten. Ein Zurückbleiben hinter dem tatsächlichen Kompensationserfordernis ist insofern nicht zu besorgen. Gleichwohl ist eine Reduktion der für die Regenrückhaltung vorgesehenen Fläche in späteren Planungsphasen möglich, sofern es der Ingenieursplanung entspricht: Erstmalige oder stärkere Betroffenheiten naturschutzfachlicher Belange lassen sich daraus nicht ableiten. Dem Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zum Zielbiotop wird gefolgt. Anstelle der bisherigen Bilanzierung als „Speicher/Hochwasserrückhaltebecken“ (BTC 04.06.300) wird die Fläche für das Rückhaltebecken nun als „Sonstiger naturferner Teich oder Kleinspeicher“ (BTC 04.06.130, PW = 3) bewertet. Die vertiefende Prüfung der Auswirkungen sowie die Beurteilung der Zulässigkeit der Einleitung in den Hellerbach erfolgen in Bezug auf die Entwässerung im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens. Auf Ebene der Bauleitplanung werden keine unüberwindbaren Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz gesehen. Die Größe der Streuobstwiese wird, dem Stand der Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens folgend, aktualisiert. Die Ausgestaltung der

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Streuobstwiese und weiterer Kompensationsflächen erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der HAE 2017.
1.42	Erst auf Grundlage der Planung des RÜB kann die Größe der Streuobstwiese und die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen bestimmt werden. Der Biotoptyp „Streuobstwiese“ (BTC 10.03.000) bedarf zudem gemäß HAE 2017 der weiteren Differenzierung auf Grundlage eines abschließenden Biotopentwicklungs- und Pflegekonzeptes zur turnusmäßigen Pflege. Es ist ein extensiver Obstbaumbestand i.V.m. einer extensiven Wiesennutzung (Angabe der konkreten gebietsheimischen Saatgutmischung, zweimalige jährliche Mahd) zu entwickeln.	Wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt als Größe für die Streuobstwiese (Maßnahme A1) eine Maßnahmenfläche von mindestens 0,6 ha fest. Zudem wird gemäß Maßnahme A1 festgesetzt, dass insg. mind. 30 Obstbäume (Pflanzabstand 10-12 m) zu pflanzen sind. Die Festsetzung ist somit hinreichend konkret. Damit ist sichergestellt, dass das Entwicklungsziel eines extensiven Obstbaumbestandes mit extensiver Wiesennutzung erreicht werden kann.
1.43	- Die Pflanzenauswahl der Maßnahmenfläche A2 ist entsprechend Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen/ Saatgutmischungen zu wählen. Auf gebietsfremde Arten wie Vinca minor [Kleines Immergrün] ist zu verzichten. Stattdessen wird die Anlage einer lockeren Strauchpflanzung mit Arten o.g. Liste i.V.m. einer Grünland-/Rasenfläche empfohlen.	Wird berücksichtigt. Die Artenliste der Maßnahme A2 wird zum Entwurf aktualisiert, sodass sich die Auswahl wird auf gebietseigene Arten beschränkt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.44	c) Bei der Bilanzierung der Werte und Funktionen besonderer Bedeutung ist Folgendes zu berücksichtigen: - Ermittlung der biotischen Ertragsfunktion gemäß Begründung (Bewertung/Kompensationsbedarf nach der Handlungsempfehlung); - Ermittlung der Archivfunktionen auf Grundlage einer Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie; - Bioklimatische Ausgleichsfunktion gemäß Begründung (Bewertung/Kompensationsbedarf nach der Handlungsempfehlung).	Wird berücksichtigt. Die Bewertung der Funktionen besonderer Bedeutung – insbesondere der biotischen Ertragsfunktion, der Archivfunktion des Bodens sowie der bioklimatischen Ausgleichsfunktion – erfolgte im Umweltbericht unter Anwendung der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 2017). Die sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit des derzeit landwirtschaftlich genutzten Standorts sowie die Lage innerhalb der archäologischen Fundlandschaft Rochlitzer Pflege wurden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion wurde unter Einbeziehung der Lage im Kaltluftentstehungsgebiet bewertet. Das Landesamt für Archäologie hat am 20.01.2026 eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans abgegeben (AZ: 2-7051/124/16-2026/1250, TöB-Nr. 6). Die darin enthaltenen Hinweise sind in das Kap. 5.2 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ der Begründung übernommen worden. Sie betreffen die bauliche Erschließung des Plangebiets. Weitere Erfordernisse hinsichtlich der ökologischen Eingriffsbewertung ergeben sich daraus nicht.
1.45	Bei der Auswahl geeigneter Kompensationsmaßnahmen sind die Vorgaben des § 15 Abs. 3 BNatSchG zu beachten. Diese Vorgaben dienen explizit der Zielstellung des Bundes zum sparsamen Umgang mit land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundfläche. Für auf diesen Flächen geplante Kompensationsmaßnahmen ist daher zunächst zu prüfen, ob die erforderliche Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen erbracht werden kann.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Vorgaben des § 15 Abs. 2 und 3 BNatSchG wurden bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Potenzielle Entsiegelungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit der Stadt Rochlitz sowie dem Landkreis Mittelsachsen. Grundsätzlich stehen im Naturraum geeignete Maßnahmen zur Verfügung (Korrespondenz mit LK Mittelsachsen vom 04.05.2026).

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Die Suche nach potenziell geeigneten Kompensationsmaßnahmen muss sich auf den durch die Planung beeinträchtigten Naturraum beziehen (Vgl. a. § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG). Suchraum für Kompensationsmaßnahmen ist unter Beachtung der Vorgaben des § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG immer der Naturraum – hier das „Erzgebirgsvorland und das Sächsische Hügelland“ (vgl. Ssymank, Axel (Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz. Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU. Natur und Landschaft 69(9), S. 395-406)). Somit sind bei bestehender Notwendigkeit in die weitere Prüfung auch Maßnahmen aus dem beim Landkreis Mittelsachsen als zuständige Untere Naturschutzbehörde geführten Ökokonto oder aus dem Flächen-/Maßnahmepool einzustellen. Zur Suche nach geeigneten Kompensationsmaßnahmen kann und sollte daher auch auf die bei den von diesem Naturraum betroffenen Landkreisen als zuständige untere Naturschutzbehörde geführten Ökokonten sowie Maßnahmen- und Flächenpools zurückgegriffen werden. Bei Inanspruchnahme von Maßnahmen aus dem Ökokonto gilt: 1. Bis zur Beschlussfassung über die Satzung zum hier in Rede stehenden B-Plan muss zur Sicherstellung der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung der Nachweis für die Sicherstellung der Inanspruchnahme der Ökokontomaßnahme „..., Az. ...“ in Gestalt eines wirksamen Vertrages zwischen der planenden Gemeinde und dem Träger der Ökokontomaßnahme vorliegen. 2. Voraussetzung für die Umschreibung der zur Sicherstellung der naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung in Anspruch zu nehmenden Ökokontomaßnahme „..., Az. ...“ vom Ökokonto in das Kompensationskataster ist die Bekanntgabe der Rechtskraft der Satzung	Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch bereits durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen vollständig kompensiert. Insbesondere die Entwicklung einer Streuobstwiese stellt eine multifunktionale Kompensationsmaßnahme dar. Sie dient dem Ausgleich der Eingriffe in die Biotopfunktion, stärkt die Biotopverbundfunktion, verbessert die bioklimatische Ausgleichsfunktion, schafft zusätzliche Habitatstrukturen für zahlreiche Tierarten und unterstützt die landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes. Darüber hinaus entspricht die Maßnahme den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung strukturreicher Ortsränder und landschaftstypischer Kulturlandschaftselemente. Die Kompensation erfolgt eingriffsnah innerhalb des betroffenen Naturraums und weist daher einen hohen funktionalen Bezug zum Eingriff auf. Da die Eingriffe bereits vollständig ausgeglichen werden, besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Inanspruchnahme weiterer Maßnahmen aus Ökokonten, Flächenpools oder durch Entsiegelungsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	zum hier in Rede stehenden B-Plan, weshalb diese dem Ref. 23.4 anzuzeigen ist. Bei der Findung geeigneter Kompensationsmaßnahmen kann es zur Erfüllung der Entsiegelungsverpflichtung ggf. möglich sein, den erfolgten Rückbau einer im betroffenen Naturraum ehemals vorhandenen Bebauung anzuerkennen. Dies ist aber nur möglich, wenn die diesbezüglichen Vorgaben des § 5 Abs. 2 der Sächsischen Ökokonto-Verordnung zutreffen: „Eine Maßnahme kann auch ohne Zustimmung nach § 2 Abs. 2 als Kompensationsmaßnahme nach § 9a Abs. 1 Satz 1 SächsNatSchG anerkannt werden, wenn 1. sie nach dem 4. April 2002 begonnen wurde, 2. der Ausgangszustand der Fläche, auf der die Maßnahme durchgeführt wurde, hinsichtlich aller Bestandteile des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes dokumentiert ist, 3. Fläche und Maßnahme nach § 1 geeignet sind und 4. fachliche Belange der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft nicht entgegenstehen.“ Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des jeweiligen Beteiligungsverfahrens beizubringen. Bei der Aufstellung der städtebaulichen Zielstellung zur Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft sind die besonderen Merkmale der vorhandenen Kulturlandschaft zu beachten – dazu wird auf das Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen verwiesen (vgl.: https://tu-dresden.de/landschaftsarchitektur/kula_mittelsachsen bzw. https://tu-dresden.de/bu/architektur/ila/lp/forschung/forschungsprojekte/abgeschlossene-forschungsprojekte/kula-ms).	

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.46	Die bisher entwickelten Listen für zu verwendende Gehölze sind zu überprüfen – hier insbesondere auf Tauglichkeit für ein Wohngebiet und für die geplanten Festsetzungen (z.B. Einfriedungen: Höhe max. 1,4 m – die hier angegebenen Arten sind alle ungeeignet, da zu wuchsstark).	Wird nicht berücksichtigt. Die Höhenbeschränkung im Zusammenhang mit Gehölzen erfolgt einzig in Bezug auf Hecken, die bspw. anstelle von Zäunen zum Einsatz kommen. Sie ist auf 2,0 m (nicht 1,4 m) angesetzt. Ausführenden steht eine große Auswahl an Gehölzen unterschiedlicher Eigenschaften hinsichtlich Habitus, Wuchsstärke und erwartbarer Gesamthöhe offen.
1.47	2. Das „Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG“ (zu finden unter www.natur.sachsen.de) ist anzuwenden.	Wird berücksichtigt. Die Auswahl der Gehölze und Saatgutmischungen erfolgt unter Beachtung gebietseigener Arten und der einschlägigen Merkblätter. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde entsprechend dem landesweit empfohlenen Ablaufschema durchgeführt.
1.48	Zum Vorhaben sind folgende Arten und Artengruppen zu untersuchen:	Wird berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte auf Grundlage einer Habitatpotenzialanalyse mit Begehung am 11.06.2026 (vgl. Umweltbericht, Kap. 4 „Artenschutzfachbeitrag“). Bereits im Zuge der Relevanzprüfung konnten Vorkommen einiger Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden. Für Fledermäuse, Vögel und Amphibien erfolgte eine vertiefende Betrachtung anhand der nebenstehend angeführten Wirkebenen. Im Ergebnis lassen sich erhebliche Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 „Bauzeitenregelung“ und V2 „Vermeidung von Tötungsrisiken für Amphibien“ mit hinreichender Sicherheit ausschließen. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Weitergehende artspezifische Kartierungen sowie die Erfassung von Artdaten sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsplanung

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme			Abwägung					
	<table><tr><th>Artengruppe</th><th>Methode</th><th>Untersuchungsraum</th></tr><tr><td>Fledermäuse</td><td> Prüfung der Habitatnutzung der Gehölz- und Gebäudebestände durch Fledermäuse durch eine Kartierung und Dokumentation der Dichte der vorhandenen potentiellen Quartierstrukturen (u.a. Spaltenquartiere) zur Herleitung eines geeigneten Worst-Case-Szenarios einschließlich der Kartierung geeigneter Ersatzstandort. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind in Umfang und Art sowie mit einem konkreten Ort und Zeitpunkt der Anbringung anzugeben. Alternativ dazu ist eine Erfassung durch 6 Detektorbegehungen zwischen Mai und September und eine Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes möglich. Oder: Für die Fledermäuse sind mindestens 5 Detektorbegehungen auf mindestens 5 Transekten im Zeitraum von Mai bis Juli bei geeigneten Witterungsbedingungen (Wind ≤ 6m/s, Temperatur ≥ 10°C) im Zeitraum zwischen 1 h nach Sonnenuntergang und 1 h vor Sonnenuntergang durchzuführen. Alternativ ist eine Erfassung ggf. über Batcorder auf 5 Transekten mit 3-maliger Wiederholung bei einer Standzeit von jeweils 5 Tagen möglich. </td><td>Plangebiet + 50m Umfeld</td></tr></table>	Artengruppe	Methode	Untersuchungsraum	Fledermäuse	Prüfung der Habitatnutzung der Gehölz- und Gebäudebestände durch Fledermäuse durch eine Kartierung und Dokumentation der Dichte der vorhandenen potentiellen Quartierstrukturen (u.a. Spaltenquartiere) zur Herleitung eines geeigneten Worst-Case-Szenarios einschließlich der Kartierung geeigneter Ersatzstandort. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind in Umfang und Art sowie mit einem konkreten Ort und Zeitpunkt der Anbringung anzugeben. Alternativ dazu ist eine Erfassung durch 6 Detektorbegehungen zwischen Mai und September und eine Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes möglich. Oder: Für die Fledermäuse sind mindestens 5 Detektorbegehungen auf mindestens 5 Transekten im Zeitraum von Mai bis Juli bei geeigneten Witterungsbedingungen (Wind ≤ 6m/s, Temperatur ≥ 10°C) im Zeitraum zwischen 1 h nach Sonnenuntergang und 1 h vor Sonnenuntergang durchzuführen. Alternativ ist eine Erfassung ggf. über Batcorder auf 5 Transekten mit 3-maliger Wiederholung bei einer Standzeit von jeweils 5 Tagen möglich.	Plangebiet + 50m Umfeld		(z.B. im Zuge der wasserrechtlichen Zulassung oder konkreter Bauvorhaben) durchzuführen, sofern dies im Einzelfall erforderlich ist.
Artengruppe	Methode	Untersuchungsraum							
Fledermäuse	Prüfung der Habitatnutzung der Gehölz- und Gebäudebestände durch Fledermäuse durch eine Kartierung und Dokumentation der Dichte der vorhandenen potentiellen Quartierstrukturen (u.a. Spaltenquartiere) zur Herleitung eines geeigneten Worst-Case-Szenarios einschließlich der Kartierung geeigneter Ersatzstandort. Die erforderlichen Ersatzquartiere sind in Umfang und Art sowie mit einem konkreten Ort und Zeitpunkt der Anbringung anzugeben. Alternativ dazu ist eine Erfassung durch 6 Detektorbegehungen zwischen Mai und September und eine Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes möglich. Oder: Für die Fledermäuse sind mindestens 5 Detektorbegehungen auf mindestens 5 Transekten im Zeitraum von Mai bis Juli bei geeigneten Witterungsbedingungen (Wind ≤ 6m/s, Temperatur ≥ 10°C) im Zeitraum zwischen 1 h nach Sonnenuntergang und 1 h vor Sonnenuntergang durchzuführen. Alternativ ist eine Erfassung ggf. über Batcorder auf 5 Transekten mit 3-maliger Wiederholung bei einer Standzeit von jeweils 5 Tagen möglich.	Plangebiet + 50m Umfeld							

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung			
	<table border="1"> <tr> <td>Amphibien</td><td> 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. </td><td></td></tr> </table> Im Ergebnis der Kartierungen sind auf die jeweilige Art bezogene erforderliche Vermeidungs- und/oder Minimierungs- und/oder CEF-Maßnahmen zu entwickeln. Dabei sind anlagen-, betriebs- und baubedingte Wirkungen zu betrachten. Im Hinblick auf die Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen wird auf den frühzeitigen Maßnahmebeginn ausdrücklich hingewiesen, da die Funktionsfähigkeit der Maßnahme vor Beginn des tatsächlichen Eingriffs nachgewiesen sein muss. Alle Erfassungen sind durch qualifizierte Sachverständige mit einschlägiger Praxiserfahrung ausführen zu lassen. Die Erfassungsergebnisse zu Artvorkommen sind zusätzlich zum analogen Bericht in der ArtDB des Freistaates Sachsen einzutragen. Der digitale Standard ist das MultiBaseCS-Format. Für die Erfassung der Arten ist die Artenerfassungssoftware – MultiBaseCS Erfasser bzw. MultiBaseCS Professional – zu verwenden. Weitere Informationen hierzu sind auf der Internetseite www.multibasecs.de zu finden. Zu den einzuhaltenden Mindestanforderungen zur Erfassung von Artdaten und deren Dateneingabe kann sich auf der Internetseite des LfULG http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/19898.htm informiert werden.	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.		
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.				

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.49	3. Die Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope im Angrenzenden Gehölzbereich ist durch eine Kartierung derselben auf der Grundlage der Sächsischen Kartieranleitung (Stand 05/2025) im Plangebiet festzustellen. Dazu sind die Vorgaben der Kartieranleitung für die Strukturen „Grünland“ und „höhlenreicher Einzelbaum“ anzuwenden. Hierbei sind insbesondere die Kartierzeitpunkte für Grünland zu beachten: Im Frühjahr/Frühsummer vor dem ersten Schnitt bzw. vor der ersten Beweidung notwendig; optimal sind 2 Kartiergänge: im Mai/Juni und während des 2. Aufwuchses im Juli/ August). Die Ergebnisse sind auf Grundlage eines vermessenen Lageplans sowie Fotodokumentation und verbal-argumentativ inkl. Artenliste mit Deckungsgraden zu dokumentieren und der uNB Landkreis Mittelsachsen zu übergeben. Literatur: BUDER, W., UHLEMANN, S. (2010): Biotoptypen Rote Liste Sachsens, Lausitzer Druckhaus GmbH; Sandstein Kommunikations GmbH, Dresden. 3. Aufl., 140 S. STAATLICHE BETRIEBSGESELLSCHAFT FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT, STAATSBETRIEB SACHSEN-FORST UND SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE VERSION 1.4 (08.05.2025): Kartieranleitung zur Schutzguterfassung im Rahmen des Lebensraumtyp-Monitorings und der Waldbiotopkartierung in Sachsen inklusive Sächsische Biotopschlüssel und Sächsische Kartier- und Bewertungsschlüssel der Lebensraumtypen.	Wird berücksichtigt. Im Rahmen einer Geländebegehung am 11.06.2026 wurde das Plangebiet sowie die angrenzende Gehölz- und Gewässerbereich nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützter Biotope überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der südlich in ca. 40 m Entfernung verlaufende Hellerbach aufgrund seiner naturnahen Ausprägung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG einzuordnen ist. Darüber hinaus wurden innerhalb des angrenzenden Feldgehölzes mehrere höhlen-, nischen- und spaltenreiche Gehölze festgestellt, die als geschützte Biotopstrukturen anzusprechen sind. Das übrige Plangebiet wurde ebenfalls vollständig hinsichtlich des Vorkommens gesetzlich geschützter Biotope untersucht. Dabei konnten keine weiteren gesetzlich geschützten Biotoptypen festgestellt werden. Die potenzielle Betroffenheit dieser Biotopstrukturen durch die geplanten Maßnahmen (insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung der Ableitung des Regenwassers in den Hellerbach) wurde im Umweltbericht berücksichtigt. Die konkrete Prüfung möglicher Auswirkungen des Entwässerungskonzepts auf das Gewässer sowie die angrenzenden Biotopstrukturen und die Beurteilung der Zulässigkeit der Einleitung von Niederschlagswasser in den Hellerbach erfolgen im Rahmen des nachgelagerten wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens. Auf Ebene der Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie durch die Konkretisierung im nachgelagerten Verfahren eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope vermieden werden kann. Ein unüberwindbarer Konflikt mit den Belangen des gesetzlichen Biotopsschutzes besteht nicht.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.50	4. Für die Erfassung der Daten zu den Kompensationsmaßnahmen ist das Importmodul zum Kompensationsflächenkataster (KoKaNat) anzuwenden. Dabei ist zu beachten: a) Das Log-in für das KoKaNat erhalten Sie bei der List-GmbH. b) Benennen Sie bei der LIST GmbH den Ansprechpartner der Unteren Naturschutzbehörde für dieses Vorhaben (der jeweilige Bearbeiter). c) Bei Fragen zum Programm wenden Sie sich bitte an unter 1. genannte Personen oder schauen im Handbuch unter https://www.list.sachsen.de/fis_kisskoka.html. 5. Für die Übermittlung der digitalen Daten zu den Funktionskontrollen für die festgesetzten Kompensationsflächen sind folgende Hinweise zu beachten: a) Die Herstellung ist einzutragen in den Stand „Ausführung“ einschließlich der Hinterlegung der Termine für Herstellungs-, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie (bei Erfordernis) dauerhafte Unterhaltungspflege, d.h. hier muss auch der Überwachungsplan nach § 4 c BauGB mit übergeben werden. b) Nachfolgend erfolgt dann der Nachtrag der jeweiligen Ergebnisse der Erfolgs- /Funktionskontrollen nach deren Durchführung.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Ein Rückgriff auf das Kompensationsflächenkataster ist vorliegend nicht erforderlich, wie in der Abwägung unter lfd. Nr. 1.45 bereits beschrieben.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.51	6. Sollte eine Zulässigkeit des Vorhabens nach Rechtsverordnung zum LSG weder über eine Erlaubnis noch über eine Befreiung herleitbar sein, so muss vor Beschlussfassung über den VBP das Verfahren zur Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem LSG „Freiberger Mulde – Zschopau“ begünstigend abgeschlossen sein muss – d.h., die Rechtskraft der RVO zur Ausgliederung muss bestehen. Sollte dieser Fall eintreten, so sind der erforderliche Ablauf des Verfahrens und die an diesem zu beteiligenden TÖB rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Wird berücksichtigt. Entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung speziell zur anteiligen Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ist anzunehmen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis sind im betrachteten Fall grundsätzlich gegeben sind: Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich über geeignete Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduzieren. Überdies steht die Planung den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen (§ 5 Abs. 3 der Verordnung).
1.52	III Anregungen/alternative Lösungsansätze 1. Pflegemaßnahmen an Gehölzen und einem vor Hecken vorzu-lagernden Krautsaum sollten wie folgt bestimmt und festgesetzt werden: - Pflegemaßnahmen an Gehölzen in Hecken betreffen nicht nur die Entnahme von unerwünschten Arten, die sich im Zuge der natürlichen Entwicklung etablieren, sondern auch Maßnahmen zur Pflege der erwünschten Arten durch das sogenannte auf den Stock setzen, welches zur Beachtung artenschutzfachlicher Aspekte abschnitts-weise alle 10-12 Jahre durchzuführen ist. Die Abschnittsbildung sollte dabei bezogen auf den Gesamtbestand in Dritteln erfolgen. - Als Pflegemaßnahmen am Krautsaum ist eine Mahd mit Abtransport des Mahdgutes vorzusehen. Einsetzbare Geräte sind dabei: Messerbalkenmäherwerk, Motorsense oder Kreiselmäher. Die Ausführung erfolgt dabei in den ersten 4 Jahren aller 2 Jahre, danach aller 4 Jahre – jeweils in der Zeit zwischen Oktober und März und unter Belassen von örtlich wechselnden Abschnitten mit sogenannten Überhältern, welche Bestandteil der nächsten Mahd sind.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Maßnahme G1 wurde in Kap. 3.3 des Umweltberichts „Maßnahmen zur Kompensation und Gestaltung“ hinsichtlich der Artenauswahl und der Pflegehinweise überarbeitet. Zur landschaftsgerechten Eingrünung des östlichen Ortsrandes wird ein Pflanzgebot mit gebietseigenen Gehölzen und regionaltypischen Obstgehölzen festgesetzt. Ein vorgelagerter Krautsaum ist im Bereich der Maßnahme nicht vorgesehen. Die hierzu vorgeschlagenen Pflegevorgaben werden daher nicht übernommen. Die Hinweise zur Pflege der Gehölze werden in Kap. 3.3 des Umweltberichts „Maßnahmen zur Kompensation und Gestaltung“ berücksichtigt. Im Umweltbericht wird empfohlen, unerwünschte Gehölzarten regelmäßig zu entnehmen und die Strauchpflanzungen durch ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen langfristig zu erhalten und zu verjüngen.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.53	2. Da die naturschutzrechtlichen Zugriffs- und Besitzverbote auch nach der Beschlussfassung über die Satzung eintreten können und immer den Ausführenden als potenziellen Störer treffen, sind diese generell bei Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung zu beachten. Es wird daher empfohlen, auf diesen Sachverhalt in das Kapitel „Hinweise“ der Satzung wie folgt aufzunehmen: „Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.“	Wird berücksichtigt. Ein Hinweis auf die Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Planzeichnung unter „Hinweise“, Unterpunkt „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen“ bereits enthalten.
1.54	3. Da sich der Zustand der Naturausstattung während der Geltungsdauer des Bebauungsplanes verändert, kann das Hinzutreten von Bereichen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen auch nach Satzungsbeschluss nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher darauf hinzuweisen, dass sich in Abhängigkeit dieser Entwicklung im Rahmen eines nachfolgenden erforderlichen Zulassungsverfahrens eine Biotopfeststellung erforderlich werden kann: „Die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches, welche die Inanspruchnahme von Flächen gesetzlich geschützter Biotope beinhaltet, erfordert eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG über deren Zulässigkeit innerhalb eines erforderlichen Zulassungsverfahrens entschieden wird (vgl. § 21 Abs. 6 SächsNatSchG).“	Wird berücksichtigt. Im Kap. 2.5 „Biotope und Flora“ des Umweltberichts wird klargestellt, dass sich der Zustand von Natur und Landschaft während der Geltungsdauer des Bebauungsplans weiterentwickeln kann und gesetzlich geschützte Biotope unabhängig von der Planung entstehen können. Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht aufgenommen, dass bei nachfolgenden Zulassungsverfahren die Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG zu beachten sind.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.55	IV sonstige Feststellungen 1. Der Abstand zu den nächstgelegenen NATURA 2000-Gebieten: a) SPA-Gebiet „der Zwickauer Mulde“, b) FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“ beträgt ca. 750m.	Wird berücksichtigt. In Kap. 2.11. „Schutzgebiete- und objekte“ des Umweltberichts wurde der Abstand zum den nächstgelegenen NATURA 2000-Gebieten SPA-Gebiet „der Zwickauer Mulde“ und FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“ auf 750 m korrigiert
1.56	2. Die bisher erfolgte Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (G1)“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB) sind von der vorgesehenen Breite n i c h t geeignet, derartige Bepflanzungen unter Beachtung: a) des bestehenden Habitus der zur Auswahl stehenden Gehölzarten, b) der Habitatansprüche (insbesondere Wurzel und Kronenraum im ausgewachsenen Zustand der Gehölze) sowie c) der Vorgaben des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes wirksam zu etablieren. Eine Anerkennung der Festsetzungen als Kompensationsmaßnahme ist zudem nicht möglich, da diese Fläche Bestandteil der bebaubaren Fläche ist (rote Darstellung). Eine Anerkennung kann bei dieser Ausweisung ausschließlich als Gestaltungsmaßnahme erfolgen. 3. Die unter Abschnitt III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgeführte Umsetzungsfrist entfaltet an dieser Stelle keine Verpflichtung. Sie ist zudem ungeeignet, den Vollzug der Vorgabe zu befördern, da der hierfür als maßgeblicher Zustand festgesetzte Tatbestand „...Umsetzung des Bauvorhabens“ nicht hinreichend bestimmt ist, denn wann ein Bauvorhaben umgesetzt ist, kann frei interpretiert werden. Hier sollte eine Nutzung bestehender öffentlich-rechtlicher Vorgaben erfolgen, welche für die Vorhaben im Plangebiet auch zutrifft – z.B. Baubeginnanzeige.	Wird berücksichtigt. Die Festsetzung G1 dient der gestalterischen Durchgrünung des Wohngebiets und ist nicht als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Es ist vorgesehen, dass... Die naturschutzrechtliche Kompensation wird vollständig durch gesonderte Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Grünflächen erbracht. Die Artenliste wurde unter Berücksichtigung der Breite der Maßnahmenfläche G1 definiert. Es besteht eine hinreichende Auswahl an Gehölzen unterschiedlichen Habitus', Wuchsstärke und erwartbarer Größe. Die bisher verwendete Umsetzungsfrist wird hinsichtlich ihres Anknüpfungspunktes präzisiert. Zur Sicherstellung der Vollziehbarkeit wird künftig auf eindeutig bestimmbare öffentlich-rechtliche Tatbestände, insbesondere die Baubeginnanzeige, abgestellt.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.57	4. Aus rein naturschutzfachlicher Sicht ist die Anlage einer Streuobstwiese im Ortsrandbereich von Nosswitz als harmonischer Übergang in die freie Landschaft zu begrüßen. Insbesondere kann im Zuge der Maßnahme auf langfristige Sicht ein wertvolles nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop geschaffen werden. Es wird ein wertvoller Lebensraum geschaffen, welcher zukünftig als Nahrungs-, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und/oder Überwinterungshabitat für unterschiedliche Tiergruppen und Arten der strukturreichen Dörfer und Dorfränder dienen kann. Zwar ist die beplante Fläche nicht unmittelbar Bestandteil der Biotopverbundplanung des Lkr. Mittelsachsen, grenzt aber an folgende Abschnitte des landkreisweiten Verbundsystems (Biotopverbundfibel Mittelsachsen (2021, unveröffentlicht)) unmittelbar an: „Tal des Hellerbachs“ und „Siedlung Nosswitz“. Für den Abschnitt „Siedlung Nosswitz“ ist die Schaffung einer Biotopvernetzung kreisweiter Bedeutung mit dem Schwerpunkt auf Arten der Siedlung und des Offenlandes Ziel. Typische zu fördernde geschützte Biotoptypen sind u.a. Streuobstwiesen. Als Maßnahme wird u.a. der Erhalt und die Nachpflanzung von Streuobstwiesen angeführt i.V.m. einer extensiven Grünlandnutzung. Im Zuge der Maßnahme A1 wird damit ein regional typisches Strukturelement der Landschaft von hohem landschaftsästhetischem Wert (als landschafts- und ortsbildprägendes Element) geschaffen und die landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes von Nosswitz unterstützt, was auch mit Blick auf den Schutzzweck des LSG „Mulden- und Chemnitztal“ zu befürworten ist (hier u.a. in § 3 Abs. 2 Pkt. 10. der VO: Erhaltung und Entwicklung... insbesondere der typischen dörflichen Randstrukturen). Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu o.g. Flächen des landkreisweiten Biotopverbundes kann die geplante Streuobstwiese diesen Biotopverbund er-	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	gänzen und stärken. Auch mit Blick auf die Erbringung einer Kompensation im Hinblick auf die Bioklimatische Ausgleichfunktion wird die Entwicklung der Streuobstwiese am geplanten Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als sinnvoll eingeschätzt, da diese als Fläche von klimaökologischem Wert fungieren kann (Ausgleichsfunktion: kühlender Effekt durch Beschattung).	
1.58	Dennoch ist mit Blick auf § 15 Abs. 3 BNatSchG aufgrund der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen (mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit) die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange i.V.m. Bewirtschaftung/Wirtschaftlichkeit der verbleibenden Flächen (Restfläche zwischen geplantem Wohngebiet und RÜB) notwendig.	Wird berücksichtigt. Die agrarstrukturellen Belange werden allgemein im Kap. 6.1 „Landesplanung“ der Begründung und Kap. 3.4 „Eingriffs-Ausgleichsbilanz“ des Umweltberichts berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan ist das gegenständliche Wohngebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt, die Vervollständigung des östlichen Ortsrands somit vorbereitet und zugleich räumlich begrenzt. Landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben den Ortsteil Noßwitz großräumig nach allen Seiten. Eine Zersiedelung in die landwirtschaftlichen Flächen hinein unterbleibt durch die konsequente Fortführung des geplanten Straßenzugs und auch eine Verschiebung des Ortszentrums ist nicht zu befürchten. Stattdessen erhält der Ortsrand nach Süden hin über die geplante Streuobstwiese und das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dauerhaft einen stimmigen Übergang hin zur Aue des Hellerbachs. Nach Osten hin verläuft die Grenze zwischen Plangebiet und Ackerflächen zukünftig konsequent entlang der Flurstücksgrenze (Westkante des Flstk 297/1, Gemarkung Noßwitz), sodass zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Regenrückhaltebecken keine schwierig zu bewirtschaftenden Restflächen entstehen. Die Streuobstwiese ermöglicht eine eingriffsnahe Kompensation innerhalb des Plangebiets und ist insofern alternativen Maßnahmen

TöB-Nr.: 01	Name: Landratsamt Mittelsachsen (AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		ohne räumlichen Bezug zum Eingriff vorzuziehen. Sie stellt eine multifunktionale Kompensationsmaßnahme dar: Neben dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft trägt sie zur Entwicklung eines regionaltypischen Landschaftselements, zur landschaftsgerechten Eingrünung des Ortsrandes, zur Stärkung des Biotopverbundes sowie zur Verbesserung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion bei. Insofern entspricht sie den Anforderungen des § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG. Darüber hinaus unterstützt sie die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“, insbesondere die Entwicklung strukturreicher Ortsrandbereiche und landschaftstypischer Kulturlandschaftselemente.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/499/7)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.01	1. Sachverhalt Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Rochlitz hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hellertal“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Beschluss-Nr. 225/2024) beschlossen. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Rochlitz mit den Mitgliedsgemeinden Königsfeld, Seelitz und Zettlitz ist eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bauerwartungsland ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel angestrebt, für circa 12 neue Baugrundstücke mit einer Größe zwischen je 790 und 840 Quadratmetern Baurecht zu schaffen. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches an die bestehende Wohnbebauung anschließt und den Straßenzug „Am Hellertal“ komplettiert. Das Gebiet liegt unmittelbar östlich des Ortsteils Noßwitz und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Mulden- und Chemnitztal“. In diesem Teil sind keine Festsetzungen vorgesehen, die dem Schutzzweck des Gebiets entgegenstehen, sodass eine Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz Schutzgebietskulisse möglich ist. Für die Oberflächenentwässerung ist eine Regenrückhaltung südlich des künftigen Wohngebietes geplant. Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft soll im südlichen Teil des Plangebiets eine Streuobstwiese entstehen. Zusammen mit einem naturnah auszugestaltenden Regenrückhaltebecken fungiert sie gleichzeitig als verbindendes Landschaftselement,	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/499/7)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	das den Übergang in das Landschaftsschutzgebiet „Mulden- und Chemnitztal“ markiert. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,73 Hektar, darunter ca. 1,2 für ein Allgemeines Wohngebiet und ca. 1 ha für eine Grünfläche, auf der die Streuobstwiese angelegt werden soll.	
2.02	3. Hinweise der Raumordnungsbehörde Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan wird aus dem 2006 wirksam gewordenen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Rochlitz und den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Königsfeld, Seelitz und Zettlitz entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohngebiet, umrahmt von Grünfläche, der südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich die Rahmenbedingungen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht nur unwesentlich geändert haben, wird – auch unter Hinweis auf § 1a Abs 2 BauGB – für erforderlich gehalten, die Begründung für das Planerfordernis mit aktuellen Angaben zu Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zu ergänzen und dabei die Ergebnisse der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2040 einzubeziehen.	Wird berücksichtigt. Das Kapitel 6 „Übergeordnete Planungen“ der Begründung enthält eine Auseinandersetzung mit den relevanten Inhalten der übergeordneten Planwerke – hier Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan – im Zusammenhang mit den Planinhalten des Bebauungsplans. Es zeigt sich: Der bestehende Teil der Straße „Am Hellertal“ ist auf eine Erweiterung nach Osten ausgelegt, wie in der Darstellung im Flächennutzungsplan vorgezeichnet. Auch der Regionalplan Chemnitz 2024, der deutlich jünger ist als der Flächennutzungsplan, legt für den Bereich östlich des Ortsteils keine Grünzäsur o.Ä. fest, die einer weiteren Erschließung entgegenstünde. Auch mit den Zielen und Grundsätzen des LEP ist die Planung vereinbar. Mit der Erschließung des geplanten Wohngebiets wird die Straßenführung „Am Hellertal“ vervollständigt. Eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Süden und Osten wird bereits durch das umgebende Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen. Gleichzeitig wird über die Ausweisung weiterer Baugrundstücke im Siedlungszusammenhang das Zurückgreifen auf sensiblere Flächen abseits bestehender Dorfstrukturen vermieden. Eine Nachverdichtung in Form des Rückgriffs auf Baulücken etc. ist indes nicht anzustreben, wenn die typische lockere Bebauungsstruktur des historischen Ortsteils erhalten bleiben soll:

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/499/7)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Nachverdichtung kann unter bestimmten Voraussetzungen sinnvoll sein, würde in Noßwitz jedoch das historisch gewachsene und erhaltungswürdige Siedlungsgefüge stören. Zudem ist der Rückgriff auf einzelne Objekte aus privater Hand – sofern verfügbar – zumindest erschwert und u.a. aus ökonomischen Gesichtspunkten nicht verhältnismäßig. Insbesondere hinsichtlich leerstehender Gebäude appelliert die Stadt an die Eigentümer, betreffende Objekte wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Ergebnisse der inzwischen (Stand Mai 2026) vorliegenden 9. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2045 werden in das Einleitungskapitel der Begründung aufgenommen. Trotz rückläufiger Bevölkerungstrends besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohneigentum, wobei dem ländlichen Raum (je nach infrastruktureller Ausstattung) aufgrund erschwinglicher Bodenpreise besondere Bedeutung zukommt. Noßwitz als Stadtteil der Großen Kreisstadt Rochlitz und unweit der A 72 gelegen, ist somit z.B. auch für Pendler interessant.
2.03	Nach dem städtebaulichen Konzept (Städtebauliches Konzept, siehe Begründung zum Vorentwurf 11/2025, Seite 5) ist die Teilung in 12 Wohngrundstücke zur Errichtung von „ortstypischen Einfamilienhäusern“ im Anschluss an die westlich und nördlich vorhandene Bebauung vorgesehen. Nicht erläutert wird, was eine Ortstypik für in Noßwitz zu bauende Einfamilienhäuser ausmachen soll.	Wird berücksichtigt. Die Beschreibung der „ortstypischen Einfamilienhäuser“ wird im nebenstehend angeführten Kapitel der Begründung ergänzt. Noßwitz ist heute überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet; dabei dominieren freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser inklusive Nebenanlagen (Garagen, Remisen), zumeist umlaufend von Gärten umgeben.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/499/7)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.04	Im Kapitel 6.2 Regionalplanung der Begründung des Vorentwurfes wird die Lage von Noßwitz in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (Regionalplan Region Chemnitz, Karte 8) erwähnt. Weiterhin wird in der Begründung ausgeführt, dass es sich bei Noßwitz um einen gassenartig erweiterten Rundling handelt und dass mit dem Bebauungsplan ein Abschluss der Bebauung in Richtung Osten erreicht werden soll. Wir bitten die städtebauliche Konzeption zu überprüfen. Auch unter Hinweis auf Grundsatz G 2.2.2.5 des LEP 2013, wonach die Dorfentwicklung so erfolgen soll, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden, wird um Prüfung und Diskussion gebeten, ob für die bauliche Entwicklung des östlichen Siedlungsrandes das Aufgreifen der regional typischen Hofformen besser geeignet ist.	Bei dem Ortsteil Noßwitz handelt es sich laut Datengrundlage des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege um einen gassenartig erweiterten Rundling. Diese Siedlungsform ist eine Weiterentwicklung des Rundlings, der sukzessive um Sackgassen ergänzt worden ist. Insofern zeigt sich einerseits, dass in Noßwitz die „strikte“ Rundlingsform bereits historisch weiterentwickelt worden ist, andererseits lässt sich eine bedarfsorientierte städtebauliche Fortentwicklung ableiten. Dies setzt die vorliegende Planung in zeitgenössischer Weise fort, etwa, indem die bestehende Stichstraße „Am Hellertal“ so ergänzt wird, dass ein durchgängiges Durchfahren möglich wird. In Anbetracht des heutigen – auch und gerade in Wohngebieten nicht zu vernachlässigenden – Verkehrsaufkommens, Art und Dimension der verkehrlichen Beförderungsvehikel sowie im Sinne einer reibungslosen Ver- und Entsorgung, schließt die Planung zeitgemäß an den Bestand an, ohne den Charakter des Ortsteils erheblich zu verändern. In ähnlicher Weise verhält es sich mit der schrittweisen Entwicklung weg von einst dominierenden Gehöften, die früher zur Existenzsicherung notwendig waren (Landwirtschaft als Haupteinnahmequelle) hin zu freistehenden Einfamilienhäusern, die in Noßwitz anteilmäßig schon seit Längerem dominieren. Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser greifen die heutigen Anforderungen an private Wohnnutzung auf, wie sie hier in Noßwitz größtenteils bereits besteht und fortgeführt werden soll. Insofern ist die Planung mit dem Grundsatz G 2.2.2.5 vereinbar.

TöB-Nr.: 02	Name: Landesdirektion Sachsen (AZ: 34-2417/499/7)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.05	4. weitere Hinweise Seitens der Abteilung Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen werden keine umweltfachlichen Bedenken erhoben. Die Planung wurde in das bei der Landesdirektion Sachsen geführte Digitale Raumordnungskataster unter der Registriernummer 1260005 eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG. Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung und integriert weitere fachliche Hinweise. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist erforderlich. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.	Wird berücksichtigt. Die Landesdirektion Sachsen wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am weiteren Verfahren beteiligt.

TöB-Nr.: 03	Name: Planungsverband Region Chemnitz (AZ: ohne)	Datum: 26.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.01	<u>Sachverhalt</u> Zur Realisierung eines ca. 1,2 ha großen allgemeinen Wohngebiets südlich der Rochlitzer Straße und östlich der Ortsrandbebauung an der Straße Am Hellertal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der einen Geltungsbereich von insgesamt 2,73 ha umfasst. Der südlich an das für 12 Eigenheime zu realisierende allgemeine Wohngebiet angrenzende Teil des Bebauungsplanes umfasst eine Grünfläche zur Anlage einer ca. 1 ha großen Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme (A1). Zudem soll in der festgesetzten Grünfläche ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen Bereich analog des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rochlitz als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches, der die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche inkl. Regenrückhaltebecken umfasst, wird im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die verbindliche entwickelt sich demnach aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. <u>Beurteilungsgrundlage</u> Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 20. Juni 2023 als Satzung beschlossene Regionalplan für die Planungsregion Chemnitz in der Fassung des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11. April 2024 zum Genehmigungsbescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung im SächsABI AAz. Nr. 4/2025 vom	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 03	Name: Planungsverband Region Chemnitz (AZ: ohne)	Datum: 26.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	23. Januar 2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024). <u>Regionalplanerische Beurteilung</u> Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. In der Begründung und dem Umweltbericht wird sich bereits mit folgenden für den Geltungsbereich festgelegten regionalplanerischen Festlegungen auseinandergesetzt. Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ - Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (siehe Kapitel 2. 1.5, Ziel Z 2. 1. 5.3 und Ziel Z 2. 1. 5. 4) - Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (siehe Kapitel 2. 2. 1, Ziel Z 2. 2. 1.4) Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ - Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (siehe Kapitel 2. 2. 1, Ziel Z 2. 2. 1. 1) Karte 14 „Siedlungsklima“ - Kaltluftentstehungsgebiet (siehe Kapitel 2. 1.6, Ziel Z 2. 1. 6. 1) Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ - Wald-Lebensraum "Rochlitzer Berg" (siehe Ziel Z 2. 1. 3. 7, Grundsatz G 2. 1. 3. 8)	
3.02	Bei den Ausführungen unter Ziffer 6.2 Regionalplanung der Begründung fehlt lediglich der Kartenbezug. Dieser sollte ergänzt werden.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehend benannten Kartenbezüge werden an den relevanten Stellen in Kapitel 6.2 „Regionalplanung“ der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 03	Name: Planungsverband Region Chemnitz (AZ: ohne)	Datum: 26.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.03	<u>Weitere Hinweise:</u> Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mulden- und Chemnitztal“ in den Bebauungsplan. Es wurde erkannt, dass die im Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehene Fläche südlich und östlich durch das LSG begrenzt wird. Der Sachverhalt wird in der Begründung des Bebauungsplanes korrekt dargestellt. Eine Darstellung in der Planzeichnung fehlt jedoch. Dies ist zu korrigieren.	Wird berücksichtigt. Der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal“ wird nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.
3.04	Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 1 (5) und (6) BauGB i.V.m. § 1a BauGB erfordert, dass im Rahmen der Abwägung die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz – bezogen auf die in §§ 1 und 3 Bundes-Klimaschutzgesetz konkretisierten nationalen Klimaschutzziele - zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind im Bebauungsplanverfahren demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen. Mit § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann eine Kommune steuern, dass bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen auch bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen und somit ein Anteil zum Klimaschutz geleistet wird. So können z.B. Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden getroffen werden. Im Bebauungsplan können weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, wie z.B. Festsetzung der Begrünung von flach geneigten Dächern oder	Wird berücksichtigt. Das Schutzgut „Klima und Luft“ ist in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan betrachtet worden. Mögliche vom Vorhaben induzierte Wirkungen auf das Schutzgut wurden in diesem Zuge geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass vom Vorhaben ausgehende bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen ausschließlich kleinräumig zum Tragen kommen und keine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas vorbereiten. Eine großzügige Durchgrünung des Plangebiets inklusive der Möglichkeit begrünter Dächer reduziert indes negative Auswirkungen auf das Mikroklima. Aufgrund des raschen Voranschreitens neuer und verbesserter Technologien im Bereich der Energieversorgung wird auf eine dahingehende Festsetzung verzichtet. Anreize bestehen regelmäßig auf bundesrechtlicher Ebene, bspw. durch Steuervorteile oder Einspeisevergütungen.

TöB-Nr.: 03	Name: Planungsverband Region Chemnitz (AZ: ohne)	Datum: 26.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Fassaden gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluss von Schottergärten wohlwollend zur Kenntnis genommen.	
3.05	Wir bitten zudem um Information, ob an diesen beiden Planungen zur Realisierung von Wohngebieten in der Stadt Rochlitz, von denen der Planungsverband Kenntnis erlangt hat, weiterhin festgehalten wird: Bebauungsplan „Pestweg“, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Mönchswinkel“	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. An beiden nebenstehend benannten Planungen hält die Stadt weiterhin fest; das Projekt „Am Mönchswinkel“ ruht aktuell auf unbestimmte Zeit.
3.06	<u>Verfahrenshinweis</u> 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.	Wird berücksichtigt. Die Landesdirektion Sachsen hat mit Datum des 04.02.2026 eine Stellungnahme (AZ: 34-2417/499/7) zum Vorentwurf des Bebauungsplans abgegeben (siehe TöB Nr. 2). Die vorgebrachten Belange werden berücksichtigt. Im Ergebnis wird die Begründung im Kapitel 2 „Städtebauliches Konzept“ um Ausführungen zur Ortstypik ergänzt.
3.07	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.	Wird berücksichtigt. Der Planungsverband Region Chemnitz wird weiterhin am Verfahren beteiligt. Nach Satzungsbeschluss werden die Planunterlagen dauerhaft online zur Verfügung gestellt und können über die Stadt Rochlitz bezogen werden.

TöB-Nr.: 06	Name: Landesamt für Archäologie (AZ: 2-7051/124/16-2026/1250)	Datum: 20.01.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.01	Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterlicher Ortskern [D-72640-01], frühmittelalterliche Siedlungsspuren [D-72640-07, D-72640-11]).	Wird berücksichtigt. In Kap. 5.2 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ der Begründung ist beschrieben, dass das Plangebiet anteilig mit einem Bodendenkmal überlappt, ein Verweis auf die Anzeigepflicht gem. § 20 SächsDSchG ist enthalten. Das Kapitel wird um die Ausführungen des Landesamts für Archäologie ergänzt.
6.02	<i>Nach § 14 SächsDSchG 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. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auf tretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Eine Freigabe des Landesamtes für Archäologie ist notwendig, um mit dem Bau- oder Erschließungsvorhaben beginnen zu können. Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im</i>	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden in Kap. 5.2 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ der Begründung und unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ auf der Planzeichnung ergänzt.

TöB-Nr.: 06	Name: Landesamt für Archäologie (AZ: 2-7051/124/16-2026/1250)	Datum: 20.01.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<i>gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).</i> <i>Für die Prüfung der Zumutbarkeit der Kostenbeteiligung hat der Vorhabenträger beurteilungsfähige Unterlagen zu den Gesamtinvestitionskosten vorzulegen.</i> <i>Das Landesamt für Archäologie empfiehlt den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (Grabungsvereinbarung) zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Archäologie nach § 14 Abs. 3 Satz 2 SächsDSchG. Denn in einem solchen Vertrag werden der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen für beide Seiten verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie ist sinnvoll.</i> <i>Diese Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren.</i>	

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.01	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.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.02	Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 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. Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit/ Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die vorgebrachten Belange des LfULG, u.a. zum Radonschutz und zur Geologie, werden nachstehend einzeln der Abwägung zugeführt.
7.03	Wir bitten darum, das LfULG über das Abwägungsergebnis/die Erwiderung des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Wird berücksichtigt. Das LfULG wird entsprechend § 3 Abs 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert. Zuvor hat das LfULG im Rahmen der förmlichen Beteiligung die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans abzugeben.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.04	2 Natürliche Radioaktivität Das Plangebiet befindet sich - in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.05	Anforderungen zum Radonschutz Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) 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. Außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir, vorsorgenden Radonschutz in die Bauplanung und deren Ausführung einzubeziehen.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden in das Kap. 14 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ der Begründung übernommen.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.06	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. Alle weiterführenden Informationen sind unter https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html nachzulesen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die nebenstehenden Hinweise werden in das Kap. 13 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ der Begründung übernommen.
7.07	3 Geologie Aus geologischer Sicht bestehen nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange auf dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken zum o.g. Vorentwurf. In der weiteren Planung wird empfohlen, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.08	Hinweise Geotechnisches Kurzgutachten Das Gutachten wurde zur Einschätzung der grundsätzlichen technischen Realisierbarkeit einer Versickerungsanlage gefertigt. Dafür wurde am Geländetiefpunkt eine Rammkernsondierung bis 3 m Tiefe ausgeführt. Die geologische Schichtenfolge und ingenieurgeologische Bodenansprache sind daraus ersichtlich. Anhand der Bohrerergebnisse werden die Versickerungsmöglichkeiten am Standort bewertet. Das Referat Hydrogeologie des LfULG empfiehlt dazu planungsseitig zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der im Geotechnischen Kurzgutachten, Punkt 3.1 benannten Standortverhältnisse im nördlichen Planungsabschnitt eine oberirdische Teilwasserscheide verläuft (lt. komplexem Archiv- und Datenbestand des Staatlichen Geologischen Dienstes/ Höheninformationen unter ‚wms-geosn-hoehe‘). Dadurch würde abweichend vom Geotechnischen Kurzgutachten der nördlichste Teil noch ein leichtes morphologisches Gefälle nach Norden in Richtung Verbindungsstraße Rochlitz-Noßwitz und der größere südliche Teil ein Gefälle nach Süden zum Hellertal aufweisen.	Wird berücksichtigt. Die geplante Entwässerung des gesamten betrachteten Vorhabenraums ist trotz der Teilwasserscheide über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal und das zu errichtende Regenrückhaltebecken möglich. Die Höchstleinleitmenge von 10 l/s in den Hellerbach wird trotzdem eingehalten.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.09	Baugrunduntersuchungen Das Gutachten stellt noch kein Baugrund- und gründungstechnisches Gutachten im Sinne des Eurocode 7 dar. Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchzuführen bzw. das vorliegende Gutachten in eine Baugrundhauptuntersuchung zu überführen und fortzuschreiben. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehende Empfehlung wird in das Kapitel 9 „Erschließung“ der Begründung übernommen.
7.10	Hinweise zu möglichen Versickerungsmaßnahmen Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z.B. mittels wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Ökopflaster) auf teilversiegelten Stell- oder Verkehrsflächen wird empfohlen, im Falle bindiger natürlicher oder aufgefüllter Böden im Erdplanum dieses entwässerungswirksam anzulegen, um Aufweichungserscheinungen und Tragfähigkeitsmängel zu vermeiden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung in den Untergrund keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen im Bereich von Auffüllmassen sowie Instabilitäten des Untergrundes infolge Auswaschungs- und Setzungserscheinungen verursachen darf.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise sind insbesondere im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren und während der baulichen Erschließung zu berücksichtigen. Der Hinweis wird in Kap. 2.3. zum Schutzgut „Wasser“ des Umweltberichts aufgenommen. Eine Versickerung im Plangeibet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht planbar.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.11	Auf die Schlussfolgerungen aus dem Geotechnischen Kurzugutachten und die aufgezeigten Alternativen aufgrund fehlender Versickerungseigenschaften wird aus hydrogeologischer Sicht verwiesen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
7.12	Regelungen des Geologiedatengesetz (GeolDG) Dem LfULG sind geologische Untersuchungen wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen inklusive ihrer Nachweisdaten spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten wie Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc. an unsere Einrichtung zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten, z.B. Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an uns zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG). Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in spätere Planunterlagen.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden in das Kap. 9.5 „Niederschlagswasser“ der Begründung übernommen.
7.13	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://www.erdaufschluss-digital.de/	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7.14	Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) 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.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
7.15	Geoarchiv, Bohrungsdaten Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt des komplexen Archiv- und Datenbestands des Staatlichen Geologischen Dienstes ableitbar. Aus den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse zusammenstellen (siehe https://www.geologie.sachsen.de). Im Internet-Portal „Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten – LUIS“ sind weitere digitale Geologiedaten wie Bohrungsdaten, geologische Karten, 3D-Modelle, Publikationen für Nutzer unter der URL https://www.luis.sachsen.de/ im Fachthema „Geologie“ bereitgestellt. In der Umgebung des Plangebietes sind im Archiv- und Datenbestand des Staatlichen Geologischen Dienstes/Geodatenarchiv einzelne Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen gespeichert. Diese können ebenfalls unter der URL https://www.geologie.sachsen.de (Daten und Produkte/Digitale Bohrungsdaten) lagemäßig recherchiert und teilweise ausgewählt werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail mit	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 07	Name: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (AZ: 21-2511/521/2)	Datum: 04.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Nennung der Bohrungsnummern notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten im Bedarfsfall zu nutzen.	
7.16	Frosteinwirkungszone Für einen frostsicheren Ausbau der künftigen Verkehrsfläche empfehlen wir aus ingenieurgeologischer Sicht zu berücksichtigen, dass das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen ist.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis auf die Frosteinwirkungszone wird an das die Ausführungsplanung erarbeitende Ingenieurbüro weitergegeben und in das Kap. 9.1 „Verkehrerschließung“ der Begründung aufgenommen.

TöB-Nr.: 15	Name: Polizeidirektion Chemnitz (AZ: PDC-R2-0522/85/2)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.01	Der hier geplanten Ausweisung des „Wohngebietes am Hellertal“, östlich des Ortsteils Noßwitz der Großen Kreisstadt Rochlitz, steht aus polizeilicher Sicht nichts entgegen. Es wird das Ziel angestrebt, für ca. 12 neue Baugrundstücke Baurecht zu schaffen. Die geplanten Wohnhäuser sollen an die bestehende Wohnbebauung anschließen und den Straßenzug „Am Hellertal“ komplettieren. Die Erschließung ist über eine Erschließungsstraße/ Planstraße von der Rochlitzer Straße aus geplant. Die neue Wohnstraße sollte nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in der Dimension einer Wohnstraße mit Mischnutzung durch Fahrzeuge des privaten und des Ver- und Entsorgungsverkehrs konzipiert werden. Es wird jedoch angeregt, auch die anderen Nutzer der Verkehrsflächen, hier Kinder, ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen nicht zu vernachlässigen und ihnen einen sicheren Nutzungsraum (Gehbahn) zu schaffen.	Wird nicht berücksichtigt. Die geplante Breite der Erschließungsstraße erlaubt das Nebeneinander von Fußgängern und motorisiertem Verkehr. Sie lässt außerdem genügend Raum für den (hier seltenen) Fall des Begegnens zweier LKW (erforderliche Breite gemäß RAST 06 bei verminderter Geschwindigkeit von <=40 km/h: 5,5 m zzgl. 2x 0,25 m Bankett, vorliegend geplant sind 5 m breite Asphaltdecke zzgl. 0,5 m Bankett nach jeder Seite). Die Geschwindigkeitsbegrenzung für Kraftfahrzeuge trägt zur Sicherheit der Fußgänger im Verkehrsraum bei.
15.02	Am Ende der Erschließungsstraße ist der Wendehammer so zu konzipieren, dass ein Fahrzeug der Müllabfuhr/Winterdienst ohne zu rangieren diesen befahren kann.	Wird berücksichtigt. Der bestehende Wendehammer wird in seiner Ausdehnung durch den Bebauungsplan nicht verändert. Die geplanten Kurvenradien sind hinreichend bemessen, um eine Andienung mit entsprechenden Fahrzeugen zu gewährleisten.
15.03	Die Auflage ausreichender Stellflächen, mindestens zwei, in den Grundstücken sollte inzwischen selbstverständlich sein.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die nebenstehend angeführte Festsetzung von 2 Pkw-Stellplätzen je Wohngrundstück ist als örtliche Bauvorschrift in der Planung enthalten.

TöB-Nr.: 15	Name: Polizeidirektion Chemnitz (AZ: PDC-R2-0522/85/2)	Datum: 05.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15.04	Es wird eingeschätzt, dass es nach Fertigstellung der Neubauten kaum zu einer höheren Verkehrsbelastung für die bestehenden angrenzenden Straßen kommen wird. Aufgrund der derzeitigen Belastung bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht daher keine Bedenken.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
15.05	Alle für die medientechnische Gesamterschließung notwendigen Leitungen sollen im Straßenkörper verlegt werden. Da das Wohngebiet über nur eine Hauptzufahrtsstraße verfügt, sind die notwendigen Medien außerhalb der Fahrbahn oder in der Fahrbahn so zu verlegen, dass bei notwendigen Baumaßnahmen eine Vollsperrung, und somit ein Abhängen der nachfolgenden Grundstücke, möglichst vermieden wird.	Wird berücksichtigt. Neu zu verlegende Versorgungsleitungen werden nachzeitigem Stand der Ausführungsplanung innerhalb des neu zu errichtenden Straßenkörpers verlegt.

TöB-Nr.: 18	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: VS-O-S-G ke PVV 1706/2026, V118711)	Datum: 07.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18.01	Als Träger öffentlicher Belange stehen wir dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Hellertal“ positiv gegenüber und stimmen dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
18.02	Im geplanten Baubereich befinden sich Mittelspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die in der Anlage enthaltenen Bestandspläne geben Ihnen Auskunft über die Lage und die Art unserer Stromübertragungsanlagen.	Wird berücksichtigt. Die übergebenen Bestandspläne wurden geprüft. Den nördlichsten Teil des geplanten allgemeinen Wohngebiets quert eine unterirdische Mittelspannungsstromleitung. In Abstimmung mit der Stadt Rochlitz soll das Kabel im Zuge der Erschließungsarbeiten etwas nach Norden (Rochlitzer Straße, Straßenbankett) umverlegt werden, sodass kein Konflikt mit der zukünftigen privaten Grundstücksnutzung resultiert. Kostenträger ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, die diesem Vorgehen zugestimmt hat. Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Mittelspannungsfreileitung.
18.03	Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z.B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise werden zum Entwurf in das Kap. 9.6 „Stromversorgung“ der Begründung übernommen.

TöB-Nr.: 18	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: VS-O-S-G ke PVV 1706/2026, V118711)	Datum: 07.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Versorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zuge Ihrer Planung rechtzeitig zu beantragen. Dies ist mit uns zum frühestmöglichen Zeitpunkt – jedoch mindestens 6 Monate vorher – abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend den geltenden Verträgen zwischen dem EVU und Baulastträger. Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Rochlitz erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.	

TöB-Nr.: 18	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: VS-O-S-G ke PVV 1706/2026, V118711)	Datum: 07.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Rochlitz zu berücksichtigen. Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.	

TöB-Nr.: 18	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: VS-O-S-G ke PVV 1706/2026, V118711)	Datum: 07.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18.04	Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden durch die Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt. Mit Bezug auf Ihre Anfrage zum Bauvorhaben mit der Bitte um Projektierung und Realisierung der elektrotechnischen Erschließung werden von Ihnen noch folgende Unterlagen benötigt: - Benennung des Vertragspartners zur Vereinbarung über die Erschließung zur Elektrizitätsversorgung - öffentlich genehmigter Bebauungsplan mit Lageplan M 1:500 (mit Gemarkungs-, Flurstücks-, Parzellen- sowie Straßennamensangaben) - Umfang des Vorhabens sowie Ausbau- und Bauablaufplan einschließlich Zeitablauf für das Erschließungsgebiet - zeitgleich benötigter Leistungsbedarf je Anschlussstelle mit geplantem Termin für Inanspruchnahme - Zeithorizont, bis zu dem das Baugebiet ausgelastet sein soll, ggf. auch Angaben zeitlich gestufter Auslastungsziele Bitte senden Sie uns die Unterlagen zu. Für Fragen zur Erschließungsvereinbarung wenden Sie sich bitte an das Postfach Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.	Wird berücksichtigt. Die nebenstehenden Hinweise sind im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu berücksichtigen.

TöB-Nr.: 18	Name: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (AZ: VS-O-S-G ke PVV 1706/2026, V118711)	Datum: 07.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18.05	Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de an. Die Belange der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM, Bereich Hochspannung, der envia TEL und der envia THERM werden nicht berührt. Die Stellungnahme besitzt ab dem Tag der Ausstellung eine Gültigkeit von 2 Jahren.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 20	Name: inetz GmbH (AZ: NPQ/mü - 0037/2026)	Datum: 06.02.2006
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
20.01	<u>Gasversorgung:</u> Beigefügt erhalten Sie Lagepläne, aus denen die von inetz betriebenen gastechnischen Anlagen im betreffenden Bereich hervorgehen. Die vorhandene leitungsrechtlich gesicherte Gashochdruckleitung besitzt einen Schutzstreifen von: - HD-Leitung E 20 6,0 m (3,0 m beidseitig der LA) im LP orange dargestellt Im Bereich der Gashochdruckleitung einschließlich Ihres Schutzstreifen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen nach dem geltenden DVGW-Regelwerk. Alle Vorhaben im Näherungsbereich bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung. Parallel zu der Gashochdruckleitung verlaufen ggf. Betriebskabel/Steuerkabel/KKS-Kabel. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig. Die Aufstellung von Carports, Tanks, Wohncontainer, Baustelleneinrichtungen u.ä. wird grundsätzlich als Überbauung gewertet. Bei Pflanzungen ist der Schutzstreifen von Gasleitungen grundsätzlich freizuhalten. Ansonsten ist nach dem DVGW-Hinweis GW 125, im Besonderen nach Pkt. 6.1. und Pkt. 6.3 zu verfahren. Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von $\geq 2,5$ m zwischen Stammachse und Gasleitung, gemessen an der Rohraußenkante, einzuhalten. Änderungen des Oberflächenniveaus/Geländeregulierungen im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitungsanlagen bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung. Vor der Ausführung von Tiefbauarbeiten besteht eine Erkundigungspflicht hinsichtlich aktueller Planunterlagen (Schachtschein) und es ist eine	Wird berücksichtigt. Der Verlauf der Gasversorgungsanlagen der inetz GmbH wird nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Sie kreuzt im Südosten auf ca. 15 m Länge das Plangebiet. Leitungen werden inkl. Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzungen freigehalten. Die Trasse wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt. Die nebenstehenden Hinweise werden in das Kap. 9.7 „Gas-/Wärmeversorgung“ der Begründung übernommen.

TöB-Nr.: 20	Name: inetz GmbH (AZ: NPQ/mü - 0037/2026)	Datum: 06.02.2006
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	örtliche Einweisung des bauausführenden Unternehmens durch einen beauftragten Mitarbeiter unseres Servicebereiches Mittweida zwingend erforderlich.	
20.02	Entgegen den Ausführungen unter Punkt 9.7. Gas-Wärmeversorgung, ist eine Erschließung mit Erdgas vom bestehenden Mitteldruckgasnetz nicht vorgesehen.	Wird berücksichtigt. Ein Anschluss an die Gasversorgung ist nach Einschätzung der Stadt aufgrund des Einsatzes neuer Heizsysteme (Luftwärmepumpe oder Erdwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlagen und Speicher) für die Wärmeversorgung entbehrlich. Das betreffende, nebenstehend angeführte Kapitel der Begründung wird dahingehend aktualisiert.
20.03	<u>Kommunikation:</u> Im benannten Bereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft von eins, die zu beachten sind. Es besteht derzeit kein Bedarf einer Mitverlegung/Koordinierung der Baumaßnahme, wir sehen durch das oben genannte Vorhaben unsere Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.

TöB-Nr.: 26	Name: Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (AZ: Ihr Schreiben vom 07.01.2026)	Datum: 09.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
26.01	die Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH hat keine Einwände gegen o. g. BPL Nr. 16 "Wohngebiet am Hellertal" der Großen Kreisstadt Rochlitz.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis.
26.02	Folgende Hinweise sind bitte zu beachten: Während der Bauzeit ist sicherzustellen, dass die Abfallentsorgung für das betroffene Gebiet und die angrenzenden Grundstücke durchgängig gewährleistet wird.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis wird in das Kap. 9.9 „Abfallentsorgung“ der Begründung übernommen. Er ist im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu berücksichtigen.
26.03	Zu Punkt 7. 4 Verkehrsflächen Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes hat so zu erfolgen, dass die Straßen/Fahrwege und Wendeanlagen mit den im Landkreis Mittelsachsen herkömmlich zum Einsatz kommenden dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen sicher und gefahrlos befahren werden können (siehe Hinweise in der Anlage). Im Hinblick auf eine sichere Durchfahrtsstraße mit Begegnungsverkehr (Pkw/Lkw) erscheint uns die von Ihnen angegebene Fahrbahnbreite von 5 Metern kritisch, sofern – wovon auszugehen ist – die vorgesehenen Bankettbereiche nicht sicher befahrbar sind. Die neu gebaute Planstraße/Wendeanlage im Plangebiet muss zudem öffentlich gewidmet sein. Private Straßen, Fahrwege und Wendeanlagen werden mit Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren. Die Bereitstellung aller Abfallbehälter zur Entleerung erfolgt im öffentlichen Bereich (Straße/Fußweg), welche wie oben beschrieben mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.	Wird berücksichtigt. Die neu anzulegende Straße ist mit den herkömmlich zum Einsatz kommenden dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen sicher und gefahrlos befahrbar. Hierzu hat sich die Stadt Rochlitz am 08.05.2026 mit der EKM GmbH abgestimmt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die vorgesehene Breite der befestigten Fahrbahn von 5 m laut RSt 06 für den zweistreifigen Richtungsverkehr bereits ausreicht. Zusammen mit weiteren Regelungen (z.B. Parkverbot im Straßenraum – Parkplätze sind gem. Festsetzung auf den Grundstücken vorzuhalten –, Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, Beschränkung auf Anliegerverkehr) erwächst eine für die Andienung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich günstigere Verkehrssituation; nicht zuletzt wirkt sich der geplante Ringschluss positiv auf die Ver- bzw. Entsorgung aus, da das Erfordernis des Wendens (derzeit Stichstraße) zukünftig entfällt. Die geplante Zufahrtsstraße, die in den bisherigen Wendehammer der bestehenden Stichstraße mündet, ist öffentlich gewidmet. Die voranstehenden Ausführungen werden unter Bezugnahme auf die

TöB-Nr.: 26	Name: Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (AZ: Ihr Schreiben vom 07.01.2026)	Datum: 09.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Hinweise der EKM GmbH in Kap. 9.9 „Abfallentsorgung“ der Begründung ergänzt.
26.04	Zu Punkt 9. 9 Abfallentsorgung Die EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH ist mit Geschäftsbesorgungsvertrag beauftragt, das Management der Abfallwirtschaft für den Landkreis Mittelsachsen durchzuführen. Wir möchten richtigstellen, dass die Abfallentsorgung durch von der EKM beauftragte bzw. zuständige Entsorgungsunternehmen erfolgt.	Wird berücksichtigt. Die Formulierung im Kap. 9.9 „Abfallentsorgung“ der Begründung wird entsprechend dem Hinweis der EKM korrigiert.

TöB-Nr.: 27	Name: Zweckverband "Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen (AZ: ohne)	Datum: 13.02.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
27.01	Die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage muss für eine stabile Versorgung des Plangebietes über einen Rohrleitungsbau mit Länge ca. 250 m im Verkehrsraum Rochlitzer Straße und Plangebietsstraße gesichert werden. Eine Löschwasserbereitstellung über die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage kann aus hygienischer Bewertung kommender Trinkwasserbedarf Plangebiet/Löschwassermenge nicht erfolgen.	Wird berücksichtigt. Eine entsprechende Ausführungsplanung wird derzeit konkretisiert. Zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge (96 m³/Stunde) soll ein unterirdischer Löschwasserspeicher im Plangebiet errichtet werden. Die Festsetzung erfolgt als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung als Löschwasserspeicher.
27.02	Der notwendige Versorgungsdruck in den kommenden Wohnbebauungen muss gegebenenfalls bei Bedarf durch grundstücksbezogene Druckerhöhungsanlagen zu Lasten der Bauherren/Eigentümer gesichert werden. Eine Vorhaltung des Versorgungsdruckes seitens des ZWA Hainichen ist geplant, die Umsetzung bedingt aber umfangreiche Arbeiten zur Rohrnetzerweiterung aus Richtung Rochlitz über mehrere Jahrescheiben in den kommenden Jahren. Alternativ könnte nur eine öffentliche Druckerhöhungsanlage für das Wohngebiet durch den Erschließungsträger übergangsweise gesichert werden.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis wird in das Kap. 9.2 „Trinkwasserversorgung“ der Begründung aufgenommen. Eine öffentliche Druckerhöhungsanlage durch die Stadt als Erschließungsträgerin ist nicht vorgesehen. Zur Gewährleistung eines hinreichenden Wasserdrucks auch bei gleichzeitiger Entnahme von Trinkwasser innerhalb bzw. zwischen den Wohneinheiten wird daher die Installation je einer Druckerhöhungsanlage pro Grundstück empfohlen.
27.03	Die Schmutzwasserentsorgung kann im Freigefälle über eine entsprechende Kanalanlage im Plangebiet bis zum westlich am Plangebiet vorbeilaufenden Schmutzwasserkanal gesichert werden. Die Anbindung an diesen Kanal sichert die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet bis zur KA Rochlitz.	Wird berücksichtigt. Nebenstehende Ausführung wird im 9.4 „Abwasserentsorgung“ der Begründung ergänzt.

TöB-Nr.: 27	Name: Zweckverband "Kommunale Wasserversorgung/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen (AZ: ohne)	Datum: 13.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
27.04	Die Regenwasserableitung muss über eine im Plangebiet neu herzustellende Kanalanlage bis zu einem Rückhaltevolumen, welches dann über eine Drossel die begrenzte Ablaufmenge in die Vorflut bis zur vollständigen Entleerung abgibt, erfolgen. Das Becken ist als Trockenbecken planerisch und baulich auszuführen und zu betreiben. Die hierfür notwendigen fachlichen Abstimmungen sind mit der Unteren Wasserbehörde zu sichern. Mit Baubeginn Erschließung muss die wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb des Beckens zwingend vorliegen.	Wird berücksichtigt. Die zwischenzeitlich vorangetriebene Planung der Wasserrückhaltung und -ableitung entspricht den Anforderungen des ZWA. Der nebenstehende Hinweis auf fachliche Abstimmung wird zur weiteren Berücksichtigung in das Kap. 9.5 „Niederschlagswasser“ der Begründung aufgenommen.
27.05	Die notwendigen Planungs- und Bauleistungen zur öffentlichen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung im Plangebiet und zum Plangebiet kann der ZWA Hainichen langfristig gesehen über seinen Haushalt und die Investitionspläne nicht leisten. Ein/der Erschließungsträger muss diesen notwendigen Vorlauf in fachlicher Abstimmung mit dem ZWA Hainichen umfassend und finanziell über einen notwendigen Erschließungsvertrag sichern. Eine Übernahme öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen in den laufenden Betrieb können wir benennen.	Wird berücksichtigt. Die anteiligen Erschließungskosten trägt die Stadt. Ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen dem ZWA Hainichen und der Stadt Rochlitz wird geschlossen.

TöB-Nr.: 36	Name: Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. (AZ: ohne)	Datum: 06.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
36.01	Nach Prüfung dieser übermitteln wir Ihnen dazu folgende Anmerkungen: 1. Für die Maßnahmen A1 (Streuobstwiese) und G1 (Pflanzungen im Wohngebiet) wurden detaillierte Festlegungen zur Qualität des Wurzelballens getroffen. Hier sollen vorzugsweise wurzelnackte Gehölze verwendet werden. Wir raten von diesen Festlegungen ab: Zwar sind wurzelnackte Gehölze aufgrund des fehlenden Erdballens leichter zu handhaben und auch kostengünstiger beim Kauf, jedoch sind bei ihrer Pflanzung einige Aspekte zu berücksichtigen (rasches Einpflanzen nach dem Ausgraben, um Vertrocknen der Feinwurzeln zu verhindern; Wurzel- und entsprechender Astrückschnitt notwendig, ebenso ausgiebigere Wässerung) und die Ausfallquote dieser Gehölze ist höher als bei Ballenware. Es sollte also bevorzugt auf letztere zurückgegriffen werden bzw. den Bauherren diese Entscheidung selbst überlassen werden. Der in den textlichen Festsetzungen verwendete Begriff „Bio-Qualität“ bei den Obstgehölzen ist unüblich und zu streichen.	Wird berücksichtigt. Die Formulierung der Maßnahme G1 wird in den Planunterlagen durchgängig dahingehend verändert, dass „bevorzugt Ballenware“ zu verwenden ist. Die bereits im Vorentwurf bestehende Entscheidungsfreiheit wird somit erweitert, die vom Einwender als problematisch erachteten wurzelnackten Sträucher entfallen in der Formulierung. Ferner wird auf die Anforderung „Bio-Qualität“ verzichtet.
36.02	2. Auch ist für die Gehölzpflanzungen ein Zeitpunkt festzulegen, vorzugsweise der Herbst bspw. nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen und die Anlage der Streuobstwiese als CEF-Maßnahme.	Wird berücksichtigt. Der Hinweis ist im „Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese“ des LANDRATSAMTS MITTELSACHSEN enthalten. In Kap. 3.3 „Maßnahmen zur Kompensation und Gestaltung“ des Umweltberichts wird auf das Merkblatt verwiesen. Eine Umsetzung als CEF-Maßnahme ist nicht erforderlich.

TöB-Nr.: 36	Name: Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. (AZ: ohne)	Datum: 06.02.2026
--------------------	--	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
36.03	3. Das geplante Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah und strukturreich zu gestalten, um das Landschaftsbild und -erleben ökologisch aufzuwerten.	Wird teilweise berücksichtigt. Zwar handelt es sich bei Regenwasserrückhaltebecken um ein technisches Bauwerk, doch kann aufgrund der Ausführung als flachgeböschtes Erdbecken weitgehend auf Beton verzichtet werden. Das Becken erinnert optisch – je nach Wasserstand – an einen Teich. Auf diese Weise kann ein harmonischer Übergang zu dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet erzielt werden.
36.04	4. Es sind Festsetzungen zu treffen, damit die Belegung der Bauplätze nicht von der südöstlichen Ecke aus erfolgt und damit bei unvollständiger Bebauung des Plangebietes ein uneinheitlicher Siedlungsrand entsteht. Die Bauplätze sind in der Reihenfolge ihrer Bebauung zusammenhängend von der Bestandssiedlung und -straße her zu vergeben.	Wird nicht berücksichtigt. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach grundstücksbezogenen Kaufgesuchen. Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach weiteren Faktoren, etwa den Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer, dem Vorliegen eines Bauplans sowie der Materialverfügbarkeit. Somit ist eine Abweichung von der nebenstehend skizzierten Reihenfolge anzunehmen.
36.05	Bitte beteiligen Sie uns bei Planungsfortschritt.	Wird berücksichtigt. Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am weiteren Verfahren beteiligt.

TöB-Nr.: 36	Name: Regiobus Mittelsachsen GmbH (AZ: ohne)	Datum: 27.01.2026
--------------------	---	--------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
45.01	Durch die Ortslage Noßwitz wird über die Rochlitzer Straße die Regionallinie 626 geführt. Wenn die Ortsdurchfahrt über die Rochlitzer Straße gewährleistet werden kann, bestehen gegen die o.g. Baumaßnahme keine Einwände. Sollte es zu einer halbseitigen Sperrung der Rochlitzer kommen, benötigen wir eine Durchfahrtsbreite von mind. 3,0m.	Wird berücksichtigt. Der nebenstehende Hinweis wird zur Beachtung während der bauzeitlichen Erschließung in das Kap. 9.1 „Verkehrerschließung“ der Begründung aufgenommen.

Tabelle 5: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.:	Ö1	Name:	Öff1	Datum:	07.01.2026
-------------	-----------	--------------	-------------	---------------	-------------------

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.01	Als von o.g. Bauvorhaben betroffene Anwohner sowie langjährige Einwohner der Stadt Rochlitz lehnen wir dieses Vorhaben grundsätzlich und nachdrücklich ab! Das Vorhaben sollte keinesfalls realisiert werden! 1. Es besteht in der Stadt Rochlitz sowie den anliegenden Gemeinden keinerlei akuter Neubaubedarf an Wohnraum! Dies ist hauptsächlich bedingt durch die demografische Struktur der Stadt Rochlitz (ca. 35 % der 5.600 Einwohner sind 65 Jahre alt oder älter) sowie die fehlende Wirtschaftsstruktur mit entsprechenden Einkommensmöglichkeiten. Die Stadt Rochlitz wird allein aus demografischen Gründen in den kommenden 10-15 Jahren weitere 1.900 Einwohner verlieren, was nur zu einem geringen Teil durch eine Zuwanderung ausgeglichen werden kann. Diese vorgezeichnete Entwicklung sowie der damit verbundene potentiell sehr geringe Bedarf an Wohnraum ist durch verschiedene Studien belegt (z.B. BBSR-Wohnungsmarktprognose) und sollte bei Neubauprojekten Berücksichtigung finden!	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die Bevölkerungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit in Rochlitz zeigt sich weitgehend rückläufig. Dabei sind jedoch Schwankungen bekannt: kurz nach der Wende bspw. ging die Geburtenzahl zurück, die Abwanderung stieg an. In den letzten Jahren hingegen ist gerade bei neuen Wohngebieten viel Zuzug/Rückzuzug „nach Hause“, etwa aus größeren Städten (Chemnitz etc.), zu beobachten. Rochlitz möchte gezielt Zuzug generieren, auch, um die weitere Zersiedelung des Umlands zu vermeiden. Dazu möchte die Stadt ein breites Angebot schaffen und Sanierungsobjekte bzw. innerstädtische Wohnungen um die Möglichkeit des Neubaus von Einfamilienhäusern erweitern. Sie gestaltet die Neuausweisung bewusst moderat, um Bedürfnisse zu bedienen und gleichzeitig keinen weiteren Leerstand zu provozieren. Das Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beschränkt sich auf die darin vorgesehene Ausdehnung. Eine Bewerberliste der Anwärter für zukünftige Grundstücke existiert trotz des frühen Planungsstadiums bereits. Aus politischer und wirtschaftlicher Sicht ist zu beachten, dass die Stadtverwaltung nicht eigenmächtig entschieden hat, die Planung eines neuen Wohngebiets voranzutreiben, sondern das Verfahren auf Vorschlag des Stadtrats initiiert hat. Wirtschaftlich ergeben sich in Rochlitz keine Gründe, die gegen eine Realisierung sprechen.

Nr.:	Ö1	Name:	Öff1	Datum:	07.01.2026
-------------	-----------	--------------	-------------	---------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.02	2. Das geplante Neubaugebiet „Am Hellertal“ soll in unmittelbarer Nähe zu einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet im Ortsaußenbereich erschlossen werden! Dieses Landschaftsschutzgebiet wird dadurch maßgeblich beeinträchtigt (Flächenreduktion, Fauna).	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die teilweise Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ist im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet worden. Die Ergebnisse enthält das Kap. 2.11 „Schutzgebiete und -objekte“ des Umweltberichts, das zum Entwurf überarbeitet worden ist. Insgesamt zeigt sich, dass die Planung mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets vereinbar ist und die Voraussetzungen für eine Erteilung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Erlaubnisse grundsätzlich vorliegen. Die festgesetzte Entwicklung einer Streuobstwiese entspricht den Schutzziele der Verordnung des Landratsamtes Mittelsachsen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Mulden- und Chemnitztal, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung landschaftsbildprägender Strukturen, der Stärkung der Biotopverbundfunktion sowie der Ausbildung strukturreicher Ortsrandbereiche (§ 3 Abs. 2 Nr. 2, 6, 10 und 11). Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bzw. eine Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist daher nicht erforderlich. Auch die untere Naturschutzbehörde beurteilt die Entwicklung einer Streuobstwiese am geplanten Standort als sinnvoll (vgl. lfd. Nr. 1.57).

Nr.:	Ö1	Name:	Öff1	Datum:	07.01.2026
------	----	-------	------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.03	Die dörfliche Struktur der Gemeinde Nosswitz (Slawisches Runddorf) wird durch die geplante Maßnahme unwiederbringlich zerstört. Es findet eine Zersiedelung und Verstädterung der schützenswerten Landschaftsstruktur zwischen Rochlitz und dem Rochlitzer Berg statt!	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die Begründung enthält in den Kapiteln 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“, 5.2 „Flächen und Objekte des Denkmalschutzes“ sowie 6 „Übergeordnete Planungen“ eine umfangreiche Auseinandersetzung mit der historischen Siedlungsform im Kontext der vorliegenden Planinhalte und unter Berücksichtigung zeitgenössischer Bedarfe. Im Ergebnis wird erkennbar, dass die Planung den örtlichen Charakter nicht wesentlich verändert und mit den übergeordneten Planwerken vereinbar ist. Der Ortsteil Noßwitz als Runddorf hat sich über die Jahrhunderte bereits verändert, wie die vom Landesdenkmalamt verwendete Beschreibung als „gassenartig erweiterter Rundling“ suggeriert. Das geplante Wohngebiet bildet eine konsequente Ergänzung der bestehenden Stichstraße „Am Hellertal“. Gleichzeitig trägt die bauliche Erschließung des Ortsteils nach Osten hin zur gleichförmigen radialen Entwicklung des Ortsteils Noßwitz bei. Eine Zersiedelung der freien Landschaft unterbleibt und ist durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet auch in Zukunft nicht zu befürchten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung besitzt dabei keinen typisch städtischen Charakter (Orientierungswerte etwa hinsichtlich der GRZ liegen laut § 17 BauNVO in urbanen Gebieten bei 0,8, in Kerngebieten sogar bei 1,0, wohingegen das geplante Wohngebiet mit 0,3 zzgl. zulässiger Überschreitung auf bis max. 0,4 kommt und damit dem Orientierungswert für reine u. allgemeine Wohngebiete entspricht).

Nr.:	Ö1	Name:	Öff1	Datum:	07.01.2026
------	----	-------	------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.04	3. Der ggf. anfallende geringfügige einzelne Neubaubedarf der Stadt Rochlitz kann durch Flächen innerhalb der gegenwärtigen Stadtgrenzen der Stadt Rochlitz bedient werden (z.B. Fläche gegenüber Gymnasium-ehem. IfL-Internat, Flächen Am Mönchswinkel, Flächen aus Rückbau von Wohnblöcken in Poppitz und an der Oberen Lindenbergstraße, Ackerfläche zwischen Oberer Lindenbergstraße und Wohngebiet Am Regenbogen, umfangreiche Flächen aus partiell nicht mehr genutzten Kleingartenanlagen). Alle diese Flächen sind wesentlich näher am Rochlitzer Stadtzentrum gelegen und weisen z.T. bereits vorhandene Erschließung auf!	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Einer zukünftigen (weiteren) Überplanung bzw. Bebauung der nebenstehend angeführten Flächen steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Teilweise bestehen für die betreffenden Flächen bereits Planverfahren. Das vorliegend geplante Wohngebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beschränkt sich auf die darin vorgesehene Ausdehnung.
Ö1.05	4. Das geplante Neubaugebiet „Am Hellertal“ liegt ca. 2,5 km vom Rochlitzer Stadtzentrum entfernt! Es ist weder durch einen durchgängigen Fußweg noch durch eine durchgängige Straßenbeleuchtung mit dem Stadtzentrum verbunden (Gefährdung Fußgänger, Schulkinder, kein Winterdienst etc.). Die Anbindung der Gemeinde Nosswitz an den ÖPNV ist für Berufstätige nicht nutzbar, da sehr wenige Busse mit langen Taktzeiten nur wochentags und tagsüber fahren!	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Aus den nebenstehenden Ausführungen ist kein eindeutiger Einwand ableitbar. Mit dem Bebauungsplan wird weder das örtliche Risiko für Fußgänger erheblich gesteigert noch ein gegenüber dem Ausgangszustand erhöhtes Erfordernis des Zufußgehens begründet. Die Umsetzbarkeit der Planung aufgrund mangelhafter fußläufiger Anbindung an das Stadtzentrum in Frage zu stellen, wäre angesichts der bereits ansässigen Bevölkerung in Nosswitz nicht haltbar, die schon jetzt schulpflichtige Kinder, Berufstätige usw. umfasst.

Nr.:	Ö1	Name:	Öff1	Datum:	07.01.2026
------	----	-------	------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö1.06	5. Durch das geplante Erschließungsprojekt und damit die zusätzliche Schaffung von Wohnraum wird das aktuell bereits niedrige Preisniveau von Bestandsimmobilien weiter gedrückt. Es wird also vor allem im innerstädtischen Bereich noch schwieriger werden, eine Bestandsimmobilie zu unterhalten bzw. auf akzeptablem Niveau zu veräußern. Der Leerstand an Immobilien im innerstädtischen Bereich wird weiter zunehmen; vom bereits problematischen Leerstand an Mietwohnungen abgesehen!	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum besteht nach Einschätzung der Stadt in erster Linie von Zuzugswilligen. Mit Blick auf demographische Veränderungen soll in Rochlitz Zuzug gefördert werden. Daher muss sich Rochlitz, auch gegenüber umliegenden Kommunen, durch ein attraktives Angebot hervortun. Aufgabe der Bauleitplanung ist dahingehend, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Es ist indes nicht ihre Aufgabe, marktwirtschaftliche Vorteile zu sichern oder den freien Wettbewerb zu verhindern. Den Bedenken des Einwenders ist entgegenzuhalten, dass Zuzug und städtebauliche Weiterentwicklung auch dazu beitragen können, strukturelle Defizite auszugleichen bzw. sukzessive abzubauen, anstatt Missstände zu verschlimmern.
Ö1.07	Das geplante Erschließungsprojekt kann aus ökologischer sowie ökonomischer Sicht nicht im Interesse des überwiegenden Teiles der Rochlitzer und Nosswitzer Einwohner liegen! Es dient u. A. lediglich kurz- und mittelfristig der Bedienung der Interessen einzelner! Daher lehnen wir die Umsetzung des Projektes kategorisch ab!	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis. Die Meinungsäußerung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Wie bereits ausgeführt (siehe Abwägung zu lfd. Nr. Ö1.02), entspringt die Planung des neuen Wohngebiets der Initiative des Stadtrats und lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Wirtschaftlich steht dem Vorhaben aus Sicht der Stadt nichts entgegen. Vielmehr gibt es bereits einige Interessenten für die zukünftigen Grundstücke.

Nr.: Ö2	Name:	Öff2	Datum: 27.02.2026
--------------	-------	------	------------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.01	<u>Vorentwurf - betr. Verkehrsflächen Pkt. 7.4 bzw. 11 in Vorentwurf Begründung</u> Bezüglich der Planung zu den Verkehrsflächen werden die neu erforderlichen Kapazitäten zur Befahrbarkeit Baugebiet unter Einbindung der vorhandenen Straße „Am Hellertal“ dargestellt Hierbei insbesondere auch als -verkehrsentslastend-. <u>Stellungnahme</u> Nach dem Beschluss SR Rochlitz vom 04.06.1997 zur Erschließungsmaßnahme „Straße Am Hellertal“ im OT Noßwitz wird diese Straße unter Pkt. 1 als „eine reine Anliegerstraße“ erklärt. „Sie dient einzig der Verkehrserschließung der daran angrenzenden Wohngrundstücke. Maximal kann dabei mit 10 Grundstücken gerechnet werden.“ Die Straße ist 3,00 m breit, Begegnungsfall PKW/PKW über Ausweichstreifen. Keine Fußgängeroption. In Pkt. 2 wird erklärt, dass beim Bau der Straße aus damals wirtschaftlichen Zwängen auf den frostsicheren Ausbau verzichtet wird. Es wird auf Einschränkungen für die Befahrbarkeit bei Frostaufgang verwiesen. Kostenmindernd haben sich die Anlieger mit Beiträgen am Ausbau beteiligt. Hinweise: Eine anderweitige Nutzung, als die ausgewiesene Verkehrserschließung für die Anlieger, ist nicht statthaft. Darüber hinaus entstünden mit höherer Frequentierung (insbesondere durch Nichtanlieger) erheblich größere Unfallrisiken bezüglich Fußgängersituationen (Kinder aus offenen Grundstücken, Behinderte, Touristen, auch Radfahrer usw.). Dasselbe gilt für schlecht einsehbare	Wird teilweise berücksichtigt. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Erschließungsstraße „Am Hellertal“ soll zukünftig in die gleichnamige Bestandstraße einbinden. Bei Letzterer handelt es sich derzeit um eine Stichstraße, die von Norden her über die Rochlitzer Straße befahren werden kann und – nach Wendevorgang im südlichen Wendehammer – über denselben Weg verlassen werden muss. Begegnungen motorisierter Verkehrsteilnehmer, die Ausweichmanöver inkl. ggf. Zurücksetzen erforderlich machen, sind somit bereits vor Inkrafttreten der Planung bzw. der nachgelagerten Erschließung möglich. Das Wohngebiet zukünftig über den neuen Straßenteil, der mit insg. 6 m Fahrbahnbreite inkl. Bankett deutlich breiter und besser auf Begegnungsverkehr ausgelegt ist, verlassen zu können, bedeutet eine deutliche Entlastung. Gleichzeitig wird die Einführung von Richtungsverkehr insbesondere mit Blick auf die Anwohner der nördlichen Grundstücke (nahe der Zubringerstraße) als behäbig und wenig benutzerfreundlich erachtet, erzwänge sie doch bei der Zu- bzw. Abfahrt je nachdem ein vollständiges Durchfahren der Ringstraße. Dies hätte abschnittsweise ein gegenüber der Variante Begegnungsverkehr erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge, was insb. für Fußgänger die vom Einwender skizzierte nachteilige Situation hervorrufen könnte. Weswegen sich die Nutzung durch Nicht-Anlieger gegenüber dem Ausgangszustand erhöhen sollte, ist nicht nachvollziehbar.

Nr.:	Ö2	Name:	Öff2	Datum:	27.02.2026
-------------	-----------	--------------	-------------	---------------	-------------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Ausfahrtmanöver aus den Grundstücken (besonders rückwärts) auf die schmale Straße. Begegnungsverkehr über die begrenzt bezifferte Menge max. Anliegerzahl (10) schließt sich ohnehin bei 3 m Fahrbahnbreite aus. Begegnungen erzwingen risikoreichen Rückwärtsfahrverkehr und nichterwünschtes Ausweichen auf private Grundstückszufahrten. Die Einfahrt von der Dorfstraße her ist durch Elektroversorgungseinrichtungen im Einschwenkbereich bereits extrem eingegrenzt, so dass es dort bisher immer wieder zu Beschädigungen im Fahrverkehr kam (zuletzt IV/2025). Außerdem befindet sich unmittelbar im Kreuzungsbereich eine Grundstücksausfahrt. Eine intensivere Nutzung im Sinne der genannten Entlastung wg. Befahrbarkeit des Neubaugebietes führt zu einem schnelleren Verschleiß der Fahrbahn, was kausal im Widerspruch zu den kostenseitigen Anliegerbeteiligungen 1998 steht und in kürzerem Intervall wiederum Investitionen erforderlich macht. Die Fahrbahn befindet sich jetzt bereits in gezeichnetem Zustand (siehe dazu Fotos von Straße und Ausweichstreifen).	

Nr.:	Ö2	Name:	Öff2	Datum:	27.02.2026
------	----	-------	------	--------	------------

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Ö2.02	Alternativer Vorschlag: Der grundsätzliche Entwurf zur Verkehrsflächenplanung bleibt erhalten. Die Abwicklung des Fahrverkehrs in der neuen Anliegerstraße erfordert ggf. eine großzügigere Auslegung. Hierbei sollten auch Entwicklungsgedanken für weitere zukünftige Ausdehnungen von Bebauungen mit einfließen. Eine Überfahrt zum Wendehammer und umgekehrt bleibt wichtigen Anforderungen vorbehalten und wird grundsätzlich mechanisch abgesperrt (Schranke/Poller usw.). Wichtige Anforderungen können sein: Feuerwehr/Rettungsdienste/ Müllfahrzeuge ... Dazu können dafür vorgesehene Schließsysteme in die Absperrung integriert werden.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Verkehrsflächenplanung ist zum Entwurf im Bereich der Einbindung in den bestehenden Wendehammer im Sinne des bestmöglichen Kurvenradius' unter Beachtung des örtlichen Reliefs etwas modifiziert worden. An der vorgesehenen Straßenbreite (5,0 m zzgl. 2x 0,5 m Bankett) wird festgehalten. Gerade mit Blick auf die nebenstehend angeführte Andienung durch Entsorgungsbetriebe, aber auch die Verbesserung des Verkehrsflusses für Anwohner des (südlichen) Bestandstraßenteils usw. wird die reibungslose Durchfahrbarkeit des entstehenden Straßenrings angestrebt und daher auf dauerhafte mechanische Sperrung verzichtet.
Ö2.03	Sprechen Sie mich bei Bedarf bitte für weiteren sachlichen Inhaltstausch an und informieren mich ebenso über eine Entscheidung dazu.	Wird berücksichtigt. Die Öffentlichkeit, die sich über eine Stellungnahme am Verfahren beteiligt hat, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Tabelle 6: Aufstellung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zugestimmt bzw. keine Bedenken und Anregungen geäußert haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
5	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	20.02.2026
8	Sächsisches Oberbergamt	20.01.2026
9	Landesamt für Geobasisinformation Sachsen	04.02.2026
10	Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Zentrales Flächenmanagement Außenstelle Chemnitz	20.01.2026
16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	30.01.2026
17	Bundesnetzagentur	23.01.2026
19	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH	13.01.2026
22	Telekom	03.02.2026
23	GDMcom GmbH	14.01.2026
24	50Hertz Transmission GmbH	07.01.2026
25	EVR Energieversorgung Rochlitz GmbH	08.01.2026
30	Zweckverband Fernwasser Südsachsen/Südsachsen Wasser GmbH	09.01.2026
33	ARS Betriebsservice GmbH	08.01.2026
45	Stadt Geithain	15.01.2026

Abstimmungsergebnis:

Dafür:

Dagegen:

Enthaltung: