



Landkreis Mittelsachsen
Landratsamt



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

Stadtverwaltung Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz

Ansprechpartner:	Team Bauleitplanung
Abteilung:	Verkehr und Bauen
Referat:	Bauantragsbearbeitung
Standort:	Straße des Friedens 20
	04720 Döbeln
Telefon:	03731-799 1928
E-Mail:	bauleitplanung@landkreis-mittelsachsen.de
Aktenzeichen:	1.20.1.621.4 - 26B170003
Datum:	05.02.2026

ausschließlich per E-Mail an:
sv-info@rochlitz.de
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

nachrichtlich an:
raumordnung@lds.sachsen.de
info@pv-rc.de

eingestellt in:
Zentrales Landesportal Bauleitplanung

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet am Hellertal, Rochlitz

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihr Schreiben vom 07.01.2026 erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Mittelsachsen zur weiteren inhaltlichen Befassung bzw. Berücksichtigung im weiteren Planungsverfahren. Dem Landratsamt Mittelsachsen als zuständige Verwaltungsbehörde wurden folgende Unterlagen zur Stellungnahme vorgelegt: Anschreiben vom 07.01.2026; Planzeichnung (Stand 11/2025); Begründung mit Umweltbericht einschließlich Anlagen (Stand 11/2025).

Gesamtbewertung:

Hinsichtlich des Planentwurfs gibt es aus Sicht des Landratsamtes Mittelsachsen keine grundlegenden Bedenken.

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.

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

Anschrift
Landratsamt Mittelsachsen
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg
Tel. 03731 799-0
Fax 03731 799-3250

Öffnungszeiten
Mo., Mi., Fr. nach Vereinbarung
Di. 9 – 18 Uhr, Do. 9 – 16 Uhr
Steuernummer
220/144/03098

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

Internetpräsenz: www.landkreis-mittelsachsen.de

Informationen zur elektronischen Kommunikation: www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html

vollständigen Stellungnahmen der Fachbereiche Denkmalschutz, Abfall und Bodenschutz und Siedlungswasserwirtschaft zur Kenntnis und weiteren Auseinandersetzung.

Referat 20.1 – Bauantragsbearbeitung, FB Bauleitplanung

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

- *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.

- *Qualifizierte Auseinandersetzung mit konkreter Siedlungsspezifik / Beachtung Mittelsächsischer Leitlinien als Planungshilfe und informellen 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.

Referat 20.2 – Denkmalschutz

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.

Referat 23.1 – Recht, Abfall und Bodenschutz

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.

Anmerkung Referat 20.1 Bauantragsbearbeitung: 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.

Referat 23.3 – Siedlungswasserwirtschaft

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 abschichtungsfähig.

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 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**).

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.

Hinweis zur Weiterverwendung von Stellungnahmen:

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.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Fachbereich Bauleitplanung

Hinweis

Dieses Schreiben ist elektronisch erstellt worden und gemäß § 37 Abs. 5 i. V. m. Abs. 3 VwVfG ohne Unterschrift gültig.

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet am Hellertal
AZ: 1.20.1.621.4 - 26B170003
Erstellt: 05.02.2026

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

Stellungnahme Referat 20.2 – Denkmalschutz

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.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie (Frau Angelika Salmen, Tel.: 0351-8926609, E-Mail: angelika.salmen@lfa.sachsen.de) 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.

Stellungnahme Referat 23.1 – Recht, Abfall und Bodenschutz

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“ folgende 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 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.

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,
- 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 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.

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.

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 zur 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.

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.

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.

2.8 Für die Entsorgung gefährlicher Abfälle entsprechend § 48 KrWG, für die nach § 50 Abs. 1 KrWG eine Nachweispflicht besteht, ist ein Nachweis gemäß Teil Zwei der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachweisV) zu führen.

2.9 Für die bei Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle und Bodenmaterial gelten die Vorgaben der EBV. Soll anfallendes Bodenmaterial außerhalb technischer Bauwerke zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen (bspw. Herstellung Pflanzfläche etc.) verwendet werden, gelten die Vorgaben der BBodSchV. Weitere Erläuterungen enthält ein gesondertes Merkblatt.

2.10 Verstöße gegen abfallrechtliche Pflichten stellen eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit nach § 69 Abs. 1 und 2 KrWG dar. Auf den nach § 326 StGB strafbewehrten unerlaubten Umgang mit Abfällen wird verwiesen.

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 Haushalten und/oder aus anderen Herkunftsbereichen anfallen bzw. anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung des Landkreises entsprechend dieser Satzung anzuschließen.

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.

Stellungnahme Referat 23.3 - Siedlungswasserwirtschaft

Gesamtbewertung/ Ergebnis

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet am Hellertal", Stadt Rochlitz, bestehen aus Sicht des Referats Siedlungswasserwirtschaft Bedenken.

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).
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) ist so zu dimensionieren, dass ein Bemessungsregen $T = 5$ a mit maßgebender Dauerstufe bei einer Drosselung auf ≤ 10 l/s zurückgehalten werden kann.
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.
6. Berücksichtigung der Wasserscheide: Die aktuell nördlich abfließenden ca. 0,4 ha dürfen den zulässigen Abfluss zum Hellerbach nicht erhöhen und sind 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.
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.
8. Vorlage einer Stellungnahme des ZWA „Mittleres Erzgebirgsvorland“, hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung.

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.
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 Einleit-

menge wird daher auf den natürlichen Abflussspitzenwert des geplanten Einzugsgebietes zum Hellerbach begrenzt. Die Berechnungen ergaben eine maximal zulässige Einleitmenge von 10 l/s.

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.

5. Damit soll die hydraulische Überlastung des Vorfluters sowie Ausspülungen im Bereich der Einleitstelle verhindert werden.

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.

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.

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.

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.

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.



Landratsamt Mittelsachsen, Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

Stadtverwaltung Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz

Ansprechpartner: Team Bauleitplanung
Abteilung: Verkehr und Bauen
Referat: Bauantragsbearbeitung
Standort: Straße des Friedens 20
Telefon: 04720 Döbeln
Telefon: 03731-799 1928
E-Mail: bauleitplanung@landkreis-mittelsachsen.de
Aktenzeichen: **1.20.1.621.4 - 26B170003**
Datum: 09.02.2026

ausschließlich per E-Mail an:
sv-info@rochlitz.de
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

Vollzug Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet am Hellertal, Rochlitz

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 05.02.2026 erhalten Sie die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis und weiteren Auseinandersetzung.

I Forderungen

1. Die erforderliche NATURA2000-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

Anschrift

Landratsamt Mittelsachsen
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg
Tel. 03731 799-0
Fax 03731 799-3250
Internetpräsenz: www.landkreis-mittelsachsen.de
Informationen zur elektronischen Kommunikation: www.landkreis-mittelsachsen.de/e-kommunikation.html

Öffnungszeiten

Mo., Mi., Fr. nach Vereinbarung
Di. 9 – 18 Uhr, Do. 9 – 16 Uhr
Steuernummer
220/144/03098

Bankverbindungen

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

- b) Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Vorgaben zu NATURA2000
- c) Artenschutz
- d) Biotopschutz
- e) Eingriffsregelung
- 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 NATURA2000 vor Planaufstellung.

Zunächst ist deshalb zu ermitteln, ob die geplante Ausweisung von Flächennutzungen NATURA2000-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 Schutzzielen vereinbar sind. Da auch hier das Prinzip der Abschtichung 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 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 NATURA2000, 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).

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
 zu beachten.

Dabei entwickelte Maßnahmen müssen im BBP festgesetzt und den Eingriffsvorhaben zugeordnet werden.

Bei der Bestimmung der Maßnahmeinhalte 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 § 1 a 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 wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Die Kompensation ist dabei für die Dauer des Eingriffes sicherzustellen.

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 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 europäischem und deutschem 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).

Die geforderten Arterfassungen (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 (*Barbastella barbastellus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) u.a. Zudem stellen die Gehölzbestände auf Grundlage von Daten der UNB Habitattiefenflächen 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 Artnachweise für den weiteren Betrachtungsraum (o.g. Artdaten-Abfrage) u.a. für folgende Amphibienarten vorliegen: Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*), beides besonders geschützte Arten nach BNatSchG.

Damit kann der Wirkungsbereich insbesondere für die Erdkröte und den Grasfrosch einen saisonalen Wanderungskorridor (Wander- bzw. Landlebensräume) 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 Hellerbachs (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 Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1

BNatSchG 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.

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 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.

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:

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

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.

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.

7. Zum BBP ist ein Überwachungsplan zu erstellen. Der zu erarbeitenden Plan nach § 4 c 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.

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 die Vorgaben der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen“ (Stand 2017) (vgl. https://www.landkreis-mittelsachsen.de/fileadmin/Redakteure/Behoerden/1_Geschaftskreis/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 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.

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.

e) Bioklimatische Ausgleichsfunktion

Das südlich in Richtung der Zwickauer Mulde bzw. der Stadt Rochlitz verlaufende Hellerbachtal mit Gehölz-, Wald- und Grünlandbeständen 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 Funktionsenkung 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.

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);

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 G 1 (Abstandsfläche, gestaltet; BTC 11.03.900) ist in die Planeinheit „Einzel- und Reihenhaussiedlung“ (BTC 11.01.410, PW = 7) einzubeziehen (PW 7).
- Für das geplante Regenrückhaltebecken sind Verortung und Dimensionierung sowie begleitende Anlagen (wie Zuwegung, Aufstellflächen o.ä.) und weiterhin Leitungsverläufe (Zu- und Ableitung) 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.

- 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 Wiesenutzung (Angabe der konkreten gebietsheimischen Saatgutmischung, zweimalige jährliche Mahd) zu entwickeln.
- Die Pflanzenauswahl der Maßnahmenfläche A2 ist entsprechend Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen/ Saatgutmischungen zu wählen. Auf gebietsfremde Arten wie *Vincetoxicum* minor ist zu verzichten. Stattdessen wird die Anlage einer lockeren Strauchpflanzung mit Arten o.g. Liste i.V.m. einer Grünland-/ Rasenfläche empfohlen.

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).

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.

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 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>).

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. 1,4m – die hier angegebenen Arten sind alle ungeeignet, da zu wuchsstark).

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.

Zum Vorhaben sind folgende Arten und Artengruppen zu untersuchen:

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 $\leq$ 6m/s, Temperatur $\geq$ 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
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	

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.

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): Biototypen 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.

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. Ansprechpartner bei der LfSt GmbH sind Frau Rößler, Tel.: 037207/832-611 und Frau Weber, Tel.: 037207/832-312 oder E-Mail: KoKa-Nat@list.smwa.sachsen.de.
 - b) Benennen Sie bei der LfSt 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.
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.

III Anregungen /alternative Lösungsansätze

1. Pflegemaßnahmen an Gehölzen und einem vor Hecken vorzulagernden 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 abschnittsweise 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 alle 2 Jahre, danach alle 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.
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.“
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).“

IV sonstige Feststellungen

1. Der Abstand zu den nächstgelegenen NATURA2000-Gebieten:
 - a) SPA-Gebiet „der Zwickauer Mulde“,
 - b) FFH-Gebiet „Mittleres Zwickauer Muldetal“beträgt ca. 750m.
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 nicht 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.
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 A 1 wird damit ein regional typi-

sches 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 ergänzen 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). 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.

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Große Kreisstadt Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz

per E-Mail an:
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

Mehrfertigungen nachrichtlich per E-Mail an:
sv-info@rochlitz.de
info@pv-rc.de
bau.stellungnahmen@landkreis-
mittelsachsen.de

Landkreis Mittelsachsen - Stadt Rochlitz
Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 16 (BP) "Wohngebiet am Hellertal"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden ge-
mäß § 2 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1
BauGB

Schreiben der Büro Knoblich GmbH vom 7. Januar 2026; Vorentwurfsunter-
lagen mit Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, geotechnischem
Kurzgutachten

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raum-
ordnung/Stadtentwicklung, an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sach-
verhalts anhand der uns vorliegenden Vorentwurfsunterlagen gibt die Raum-
ordnungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

**Für die Planung werden aus Sicht der Raumordnungsbehörde Hinweise
gegeben.**

Begründung:

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 Flächennutzungs-
plan der Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Rochlitz mit den

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Matthias Zimmer

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1545
Telefax +49 371 532-1929

matthias.zimmer@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/499/7

Chemnitz,
4. Februar 2026

MACH 
WAS 
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sach-
sen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Umsatzsteuer-ID: DE287064009

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

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

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

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

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, 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. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013),
- Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC 2024).

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.

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. 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.

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 SächsLPlG.

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.

Mit freundlichen Grüßen



Referent Raumordnung

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

Stadtverwaltung Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 26. Januar 2026
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet am Hellertal“ der Stadt Rochlitz

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

Das Schreiben des Büros Knoblich Landschaftsarchitekten vom 7. Januar 2026 enthielt den Link zum Download folgender Unterlagen:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 3. November 2025
- Begründung des Vorentwurfs vom November 2025
- Umweltbericht vom November 2025
- Geotechnisches Kurzgutachten vom 25. Februar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Hellertal“ der Stadt Rochlitz gebeten.

Sachverhalt

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 (A 1). 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.

Beurteilungsgrundlage

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 SächsABl AAz. Nr. 4/2025 vom 23. Januar 2025 in Kraft getreten ist (Regionalplan Region Chemnitz 2024; RPI RC 2024).

Regionalplanerische Beurteilung

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)

Bei den Ausführungen unter Ziffer 6.2 Regionalplanung der Begründung fehlt lediglich der Kartenbezug. Dieser sollte ergänzt werden.

Weitere Hinweise:

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.

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 Fassaden gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluss von Schottergärten wohlwollend zur Kenntnis genommen.

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“

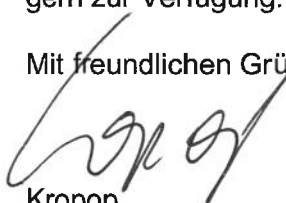
Verfahrenshinweis

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

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

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
LRA Mittelsachsen
Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Büro Knoblich
Heinrich-Heine-Str. 13
15537 Erkner

Stellungnahme zum Vorhaben

Noßwitz, Rochlitz, Flst. 287/12, 287/13, 295/1, 295/2, 296/1, 296/2 und Teile von 287/10, 287/16, Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet am Hellertal" (Vorentwurf), Lkr. Mittelsachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

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]*).

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. Auftretende 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.

Ihr Ansprechpartner
Angelika Salmen

Durchwahl
Telefon +493518926609

E-Mail*
Angelika.Salmen
@lfa.sachsen.de

Ihr Zeichen
25-016

Ihre Nachricht vom
07.01.2026

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/124/16-2026/1250

Dresden,
20.01.2026



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

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

Umsatzsteuer-IDNr: DE812332079

Leitweg-ID für E-Rechnung:
14-1271014LFA01-23

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

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

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Für die Prüfung der Zumutbarkeit der Kostenbeteiligung hat der Vorhabenträger beurteilungsfähige Unterlagen zu den Gesamtinvestitionskosten vorzulegen.

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.

Diese Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhaben-/Erschließungsträger von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Angelika Salmen
Referentin

D/UD Mi

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

Per E-mail:
beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de

Büro Knoblich GmbH
Heinrich-Heine-Str. 13
15537 Erkner

Ihre Ansprechperson
Monika Zschunke

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2103
Telefax +49 351 2612-2099

monika.zschunke@
lfulg.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
07.01.2026

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/521/2

Dresden,
4. Februar 2026

25-016_Bebauungsplan_Nr_16_Wohngebiet_am_Hellertal - Vorentwurf 11/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter 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.

*Täglich für
ein gutes Leben.*

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

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.



2026/20441

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

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwidern des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] 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.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

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

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

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

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.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

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

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
 - Telefon: (0371) 46124-221
 - E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de
 - Internet: <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>
- Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Alle weiterführenden Informationen sind unter <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-in-sachsen-31159.html> nachzulesen.

3 Geologie

3.1 Verwendete Unterlagen

- [1] Schreiben des Büros Knoblich GmbH aus Zschepplin zu o. g. Vorhaben vom 07.01.2026 mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Rochlitz: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet am Hellertal“ bestehend aus:
 - Begründung
 - Planzeichnungen (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B)
 - Umweltbericht
 - Anlage 1: Geotechnisches Kurzgutachten [3]

aufgestellt durch das Büro Knoblich GmbH aus Erkner, 11/2025

- [3] Ingenieurbüro Hupach Mittweida: Geotechnisches Kurzgutachten Erschließung Wohngebiet in Rochlitz, OT Noßwitz („Am Hellertal“), Einschätzung Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser vom 25.02.2022
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): komplexer Archiv- und Datenbestand des Staatlichen Geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, thematische Karten und vorhandene Untergrundmodelle mit digitaler geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen, Blatt 2666 Mittweida M. 1 : 50.000

3.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange auf dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken zum o.g. Vorentwurf [2].
In der weiteren Planung wird empfohlen, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise

Geotechnisches Kurzgutachten [3]

Das Gutachten [3] 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 aus [3] ersichtlich. Anhand der Bohrerergebnisse werden die Versickerungsmöglichkeiten am Standort bewertet.

Das Referat Hydrogeologie des LfULG empfiehlt dazu planungsseitig zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der in [3], Punkt 3.1 benannten Standortverhältnisse im nördlichen Planungsabschnitt eine oberirdische Teilwasserscheide verläuft (lt. [4] / Höheninformationen unter ‚wms-geosn-hoehe‘). Dadurch würde abweichend von [3] 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.

Baugrunduntersuchungen

Das Gutachten [3] 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 [3] 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.

Hinweise zu möglichen Versickerungsmaßnahmen

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z. B. mittels wasser-durchlässiger 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.

Auf die Schlussfolgerungen aus [3] und die aufgezeigten Alternativen aufgrund fehlender Versickerungseigenschaften wird aus hydrogeologischer Sicht verwiesen.

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.

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.erdauftschluss-digital.de/>

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.

Geoarchiv, Bohrungsdaten

Geologische Informationen zum Planungsraum sind aus dem geologischen Kartenblatt [4] 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 in [4] / 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 an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de mit Nennung der Bohrungsnummern notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten im Bedarfsfall zu nutzen.

Frosteinwirkungszone

Für einen frostsicheren Ausbau der künftigen Verkehrsfläche empfehlen wir aus ingenieurgeologischer Sicht zu berücksichtigen, dass das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Monika Zschunke
Sachbearbeiterin

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



eine **Sorge** weniger
Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH



EKM | Frauensteiner Straße 95 | 09599 Freiberg

Büro.Knoblich GmbH
Zur Mulde 25
04838 Zschemppin

Ansprechpartner: René Hennig
Abteilung: Abfallwirtschaft
Telefon: 03731 2625-42
Telefax: 03731 2625-50
E-Mail: rene.hennig@ekm-mittelsachsen.de
Aktenzeichen: Ihr Schreiben vom 07.01.2026
Datum: 09.02.2026

Stellungnahme der EKM GmbH zum Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet am Hellertal“ der Großen Kreisstadt Rochlitz

Sehr geehrte Frau Ley,

die Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH hat keine Einwände gegen o.g. BPL Nr. 16 „Wohngebiet am Hellertal“ der Großen Kreisstadt Rochlitz. 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.

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.

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.

Anschrift
EKM Entsorgungsdienste
Kreis Mittelsachsen GmbH
Frauensteiner Straße 95
09599 Freiberg

Kontakt
Tel 03731 2625-0
Fax 03731 2625-50
info@ekm-mittelsachsen.de
www.ekm-mittelsachsen.de

Geschäftsführer
Jens Irmer
Vorsitzender Aufsichtsrat
Sven Krüger

Bankverbindung
Sparkasse Mittelsachsen
IBAN DE79 8705 2000 3115 0177 81
SWIFT-BIC WELADED1FGX

Handelsregister
Amtsgericht Chemnitz
HRB 17125

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Thomas Granz in blue ink.

Thomas Granz
Abteilungsleiter Abfallwirtschaft

Handwritten signature of René Hennig in blue ink.

René Hennig
Abfallwirtschaft/Abfallberatung

Anlagen: Hinweise zur Stellungnahme

Hinweise zur Stellungnahme der Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH

Bei Baumaßnahmen sind die folgenden Kriterien bezüglich der Sicherstellung der Abfallentsorgung der betroffenen Grundstücke zu beachten.

Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Mittelsachsen - Abfallwirtschaftssatzung (Aws) vom 26.09.2013 in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten (siehe www.ekm-mittelsachsen.de, Rubrik Service & Dienstleistungen unter Satzungen & Gesetze).

Es wird auf § 13 der Aws verwiesen.

Gemäß Aws: Sind Straßenteile oder Straßenzüge aus zwingenden Gründen (Baustellen etc.) vorübergehend mit Sammelfahrzeugen nicht befahrbar, so sind die Abfallbehälter vom Anschlusspflichtigen zur Entsorgung für diese Zeit an eine andere, mit den zum Einsatz kommenden Sammelfahrzeugen erreichbare Stelle zu bringen. Die diesbezügliche Verfahrensweise ist rechtzeitig vom Vorhabenträger der Baumaßnahmen mit der EKM, dem zuständigen Entsorgungsunternehmen und den betroffenen Anschlusspflichtigen abzustimmen. Die Vorhabenträger haben dafür Sorge zu tragen, dass an den von Baumaßnahmen betroffenen Grundstücken eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann.

Es hat sich bewährt, dass der Vorhabenträger die bauausführenden Unternehmen in der Ausschreibung verpflichtet, die Abfallbehälter der von der Baustelle betroffenen Grundstücke bei Bedarf an die mit Müllsammelfahrzeugen befahrbaren Entsorgungsstandorte vorzuräumen und wieder zurück an die Grundstücke zu bringen.

Beschaffenheit der Fahrwege für Müllsammelfahrzeuge und der Müllbehälterstandplätze

Beim Sammeln und Transport von Abfällen sind die einschlägigen Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Verkehr und die Regelungen der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) zu beachten und anzuwenden.

Im Entsorgungsgebiet kommen in der Regel dreiachsige Müllsammelfahrzeuge mit den entsprechenden Parametern (Fahrzeugabmessungen, Achslasten etc.) zum Einsatz.

Demzufolge müssen die Straßen im Landkreis Mittelsachsen so beschaffen sein, dass ein sicheres Fahren mit Sammelfahrzeugen möglich ist. Des Weiteren müssen die Fahrwege ausreichend tragfähig sein (DGUV Vorschrift 71, § 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“). Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden, da das Rückwärtsfahren eines Müllsammelfahrzeuges nicht gestattet ist, ausgenommen kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens (DGUV Vorschrift 44, § 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“). Straßen sowie Wendeanlagen müssen den sicherheitstechnischen Anforderungen für Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen genügen (DGUV Information 214-033 - Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06).

Die Anforderungen an Müllbehälterstandplätze sind einzuhalten (DGUV Vorschrift 44, § 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“).

Florina Ley

Von: Andreas Walter
Gesendet: Freitag, 13. Februar 2026 10:58
An: Florina Ley
Betreff: WG: SN TW AW Bebauungsplan Nr.16 -Wohngebiet am Hellertal- OT Noßwitz/ Rochlitz, Anhörung TÖB

Von: Bernhard Lange <B.Lange@zwa-mev.de>
Gesendet: Freitag, 13. Februar 2026 10:55
An: 'sv-info@rochlitz.de' <sv-info@rochlitz.de>; 'beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de' <beteiligung@bk-landschaftsarchitekten.de>
Betreff: SN TW AW Bebauungsplan Nr.16 -Wohngebiet am Hellertal- OT Noßwitz/ Rochlitz, Anhörung TÖB

Guten Tag Frau Ley, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Informationen zum Vorentwurf des benannten Bebauungsplanes. Nachfolgend benennen wir unsere Hinweise zu den notwendigen Fragen einer öffentlichen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des geplanten Wohnbaustandortes.

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.

Der notwendige Versorgungsdruck in den kommenden Wohnbebauungen muss gegebenenfalls bei Bedarf durch grundstücksbezogene Druckerhöhungsanlagen zu Lasten der Bauherrn/ 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 Jahresscheiben in den kommenden Jahren. Alternativ könnte nur eine öffentliche Druckerhöhungsanlage für das Wohngebiet durch den Erschliessungsträger übergangsweise gesichert werden.

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.

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.

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.

Bei Rückfragen erreichen Sie uns über die angegebenen Kontaktdaten. Eine zügigere Bearbeitung war nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

ZWA Hainichen

Bernhard Lange
Leiter Produktion Trinkwasser Abwasser

Telefon: +49 37207 64 137
Fax: +49 37207 64 100
E-Mail: b.lange@zwa-mev.de
Internet: www.zwa-mev.de

ZWA Hainichen
Zweckverband "Kommunale Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland" Hainichen, Käthe-Kollwitz-Straße 6, D-09661 Hainichen
Verbandsvorsitzender: Bürgermeister Ronny Hofmann
Geschäftsleitung: Dirk Kunze, Anita Wehnert
Körperschaft des öffentlichen Rechts, USt-IdNr.: DE152458229
www.zwa-mev.de

**** HAFTUNGS AUSSCHLUSS / DISCLAIMER ****

Die Informationen, die in dieser Kommunikation enthalten sind, sind ausschliesslich und allein fuer den Empfaenger bestimmt. Die Verwendung durch Dritte ist untersagt. Der ZWA Hainichen ist nur fuer die von ihm eingegebenen Informationen verantwortlich, jedoch nicht fuer die einwandfreie Uebertragung oder im Zusammenhang mit der Uebertragung oder dem Empfang eingetretene Veraenderungen oder Verzoegerungen. Wir bitten Sie, E-Mails an die Adresse: geschaeftsleitung@zwa-mev.de zu richten. Werden diese an die E-Mail Adresse eines Angestellten des Unternehmens gerichtet, geschieht dies auf eigene Gefahr und eigenes Risiko des Absenders bezueglich der Erreichbarkeit des Adressaten. Der ZWA Hainichen kann nicht garantieren, dass solche E-Mails bearbeitet und beantwortet werden.

Diese E-Mail enthaelt vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.





Stadtverwaltung Rochlitz
Markt 1
09306 Rochlitz
Email : sv-info@rochlitz.de

Bebauungsplan Nr.16 „Wohngebiet Am Hellertal“ der Großen Kreisstadt Rochlitz - Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 !

Begründung :

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!
2. Das geplante Neubaugebiet „Am Hellertal“ soll in unmittelbarer Nähe zu einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet im Ortschaftsbereich erschlossen werden! Dieses Landschaftsschutzgebiet wird dadurch maßgeblich beeinträchtigt (Flächenreduktion , Fauna).
Die dörflichen 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 !

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 Lindenbergrasse, Ackerfläche zwischen Oberer Lindenbergrasse 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!
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 !
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...!

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.n. lediglich kurz- und mittelfristig der Bedienung der Interessen Einzelner !

Daher lehnen wir die Umsetzung des Projektes kategorisch ab !

Rochlitz, den 07.01.2026

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 16 -Wohngebiet Am Hellertal-

Vorentwurf - betr. Verkehrsflächen Pkt. 7.4 bzw. 11 in Vorentwurf Begründung

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-.

Stellungnahme

Nach dem Beschluss SR Rochlitz vom 04.08.1997 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 3,00m 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 Ausfahrtmanöver aus den Grundstücken (besonders rückwärts) auf die schmale Straße.

Begegnungsverkehr über die begrenzt bezifferte Menge max. Anliegerzahl (10) schließt sich ohnehin bei 3m 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).

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.

Sprechen Sie mich bei Bedarf bitte für weiteren sachlichen Inhaltsaustausch an und informieren mich ebenso über eine Entscheidung dazu.

Danke und viel Erfolg für das Bauvorhaben!