

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Lauta  
Bauamt-GLM-Bauplanung-  
K.-Liebknecht-Str. 18  
02991 Lauta

- per Email an [sylvia-drescher@lauta.de](mailto:sylvia-drescher@lauta.de)

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Maren Kilian

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 825-4713  
Telefax +49 351 825-9601

[maren.kilian@lds.sachsen.de](mailto:maren.kilian@lds.sachsen.de)\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
47-8619/308/3

Dresden,  
25. Januar 2023

## **Beteiligung gemäß § 4 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gartenstadt Erika 2030+“**

### **Beteiligung der Landesdirektion Sachsen durch die Stadt Lauta mit Email vom 21. Oktober 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21. Oktober 2022 beteiligten Sie die Landesdirektion Sachsen im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB oder Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB am Anhörungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gartenstadt Erika 2030+“.

Die Landesdirektion Sachsen wurde um fachbezogene Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Referat 47 - Bergbau, Bergbaufolgen, Grundwasser – hat den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gartenstadt Erika 2030+“ im Hinblick auf die durch das Referat zu erfüllenden Aufgaben und Zuständigkeiten durchgesehen.

Für die dem Referat 47 gewährte mehrfache Verlängerung der Äußerungsfrist, zuletzt bis 31. Januar 2023, bedanken wir uns.

Unsere Stellungnahme bezieht sich auf die folgenden, mit dem Anschreiben vom 21. Oktober 2022 zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- /1/ Bebauungsplan „Gartenstadt Erika 2030+“ (Planzeichnung); kollektiv stadtsucht Lucas Opitz & Joachim Faßmann GbR, Görlitz, September 2022
- /2/ Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gartenstadt Erika 2030+“; kollektiv stadtsucht Lucas Opitz & Joachim Faßmann GbR, Görlitz, 19. September 2022.

**MACH**  
**WAS**  
**WICHTIGES**  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucherschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Stauffenbergallee 2  
01099 Dresden

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC** MARK DEF1 860  
Deutsche Bundesbank

**Verkehrsverbindung:**  
Straßenbahnlinie 11  
(Waldschlösschen)  
Buslinie 64 (Landesdirektion)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude.

\*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/kontakt](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).

## 1. Feststellungen zum Sachstand:

Nach der Begründung des Vorentwurfs handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und damit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine dem bisherigen Siedlungscharakter entsprechende Bebauung geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,24 ha. Ziel und Zweck der Planung ist die denkmalgerechte Weiterentwicklung der Gartenstadt Erika durch den Investor Wohnungsgenossenschaft Laubusch e.G. auf Flurstücken in seinem Eigentum. Ergänzend zum Bebauungsplan wird für die Herstellung von Verkehrsflächen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen sind nur Gebäude mit einer Geschosshöhe von genau zwei Vollgeschossen zulässig, die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine Traufhöhe von 6,5 m festgelegt.

Die Stadt Lauta verfügt aktuell über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser liegt im Entwurf (Fassung vom 30. August 2021) vor. Referat 47 der Landesdirektion Sachsen hatte dazu eine Stellungnahme mit Datum vom 26. Oktober 2021 erteilt. Wir hatten darin ausgeführt, dass eine Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf die von Referat 47 zu vertretenden Belange erst nach Beseitigung der in der Stellungnahme dargelegten Defizite und Vorlage eines entsprechend fortentwickelten Planentwurfs möglich ist. Eine überarbeitete Fassung des Flächennutzungsplans liegt der LDS zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

## 2. Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Referat 47

### 2.1 Planfeststellungsbeschluss vom 17. Mai 2005 „Vorflutbindung Laubusch/Kortitzmühle“

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich, für den ein Planfeststellungsbeschluss vom 17. Mai 2005 „Vorflutbindung Laubusch/ Kortitzmühle“ existiert.

Der Bebauungsplan hat aus unserer Sicht gegenwärtig keine Inhalte, welche zu Bedenken in Bezug auf die Umsetzung dieses Planfeststellungsbeschlusses führen können.

Wir gehen davon aus, dass neben dem Oberbergamt auch die LMBV mbH als Vorhabenträgerin des vorgenannten Vorhabens am Anhörungsverfahren zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gartenstadt Erika 2030+“ beteiligt wurde.

### 2.2 Wasser / Grundwasser

#### 2.2.1 Grundwasser

Grundwasser-Belange werden mit der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) berührt. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll zentral über einen Schmutzwasserkanal erfolgen, da der Bereich in /1/ als vollerschlossen bezeichnet wird. Es liegen keine Informationen vor, ob dies auch die Niederschlagswasserableitung beinhaltet. Sollte dies nicht der Fall sein, so sind fundierte Aussagen zur Verbringung des Niederschlagswassers zu treffen und die Funktionstüchtigkeit einer Versickerung darzulegen. Nähere Abstimmungen zur Versickerung sind mit der unteren Wasserbehörde zu treffen.

Folgende Hinweise werden in diesem Zusammenhang erteilt:

Das Vorhaben befindet sich im Grundwasserkörper DEGB\_DESN\_SE-1-1 der eine Fläche von 131,905 km<sup>2</sup> aufweist. Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem guten und chemisch in einem schlechten Zustand. Der chemische Zustand wird aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte für folgende Stoffe als schlecht bewertet:

- Ammonium-N
- Arsen
- Cadmium und Cadmiumverbindungen
- Nickel und Nickel-Verbindungen
- Sulphat
- Zink

Die Erreichung des guten chemischen Zustandes wird aktuell für das Jahr 2045 angestrebt. Vorhaben im Gebiet eines Grundwasserkörpers dürfen dieser Zielerreichung nicht entgegenstehen. Zudem dürfen Vorhaben nicht den Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung zum Ausgleich GW-entnahmebedingter mengenmäßiger Defizite (LAWA-Code: 59) entgegenstehen, die u.a. zum Erhalt des guten mengenmäßigen Zustandes in diesem Grundwasserkörper definiert wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Monitoringbereich O3 des montanhydrologischen Monitorings der LMBV. Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes sind Messstellen der LMBV vorhanden. Für eine grobe Einschätzung der Grundwassermessstände im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise die nachfolgend benannten Messstellen nutzbar:

- 006407 (72M)
- 006614 (72M)
- 000211 (72L)
- 000223 (72L)
- 000227 (72M)
- 003506 (72M)
- 003507 (72M)
- 000245 (72M)
- 000274 (72L)

### **2.2.2 Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser**

Ungeachtet des zuvor genannten Sachverhalts fehlen im Vorentwurf jegliche Aussagen zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf umliegende Oberflächengewässer und das Grundwasser einerseits sowie – andererseits – eine Auseinandersetzung mit potentiellen nachteiligen Wirkungen der umliegende Oberflächengewässer und des Grundwassers auf das Vorhaben selbst (z.B. im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), welche von den im Vorhabenumfeld vielfach vorhanden stofflichen Belastungen der Gewässer ausgehen können.

Entsprechende Angaben sind mindestens in der textlichen Begründung des Bebauungsplans zu ergänzen und mit geeigneten Daten – z.B. von Grundwasser-Messstellen, Erkenntnissen aus der Durchführung bergrechtlicher Betriebspläne und des ÖGP Lautawerk (siehe auch die Hinweise zu Quellen für Fachinformation und Daten unten unter Punkt 5.6) – zu belegen. Dies schließt u. a. die Beschreibung des Zustandes des Grundwasserkörpers (GWK) sowie der im bzw. im Umfeld des geplanten Baugebiets befindlicher Fließ- und Standgewässer ein. Maßnahmen, die zu einer Verschlechterung des GWK sowie der Fließ- und Standgewässer führen könnten, sind unbedingt zu vermeiden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Herstellung der umliegenden Tagebaurestgewässer nebst deren Vorflutbindung noch nicht abgeschlossen ist und die GW-Stände der Jahre 2018 bis 2022 unter dem höchstmöglichen GW-Stand (nach beendeter Bergbausanierung) lagen. Dieser Sachstand ist zu berücksichtigen und in diesem Zusammenhang der höchstmögliche Grundwasserstand für das weitere Bauleitplanverfahren zugrunde zu legen. Nach hiesiger Kenntnis überarbeitet die mit Maßnahmen der Bergbausanierung im Umfeld des geplanten Baugebietes beauftragte LMBV derzeit grundlegend ihre diesbezüglichen Modellgrundlagen (Hydrogeologische Großraummodelle). Wir empfehlen daher, zu diesen Fragen und Gegenständen explizit die LMBV als Sanierungsträgerin konsultieren.

### 2.3 Umweltprüfung

In den vorliegenden Unterlagen /1/ /2/ ist gegenwärtig kein Umweltbericht enthalten.

In /2/, Seite 9, wird hierzu festgehalten, dass aufgrund der gewählten Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB) gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt.

Diese – wohl bauplanungsrechtlich zulässige Vorgehensweise – kann von hier aus angesichts der im Vorhabenumfeld vorhandenen Vielzahl an bergbau- und industriebedingten Vorbelastungen der Umwelt nicht befürwortet werden.

Zum einen können bei Durchführung des Bebauungsplanes - aus hiesiger Sicht - vom Vorhaben selbst Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser ausgehen, zum anderen können aus der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen der Umwelt (vorbelastete Grund- und Oberflächenwasserkörper sowie Altlastenstandorte) auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit resultieren. Ein Umweltbericht ermöglicht es unter anderem, Auswirkungen auf das Grundwasser sowie auf die umliegenden Oberflächengewässer, einschließlich der komplexen Wechselwirkungen, systematisch zu betrachten und entsprechend zu bewerten und damit der bauleitplanenden Gemeinde eine adäquate Entscheidungsgrundlage zur Hand zu geben.

In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass sich im Tagebaurestgewässer Laubusch (Erikasee) aufgrund seiner spezifischen, in der historischen Nutzung als Absatz- und „Flusskläranlage“ begründeten, stofflichen Belastung aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter keinen Umständen ein saurer pH-Wert-Bereich entwickeln darf. Im Fall einer Rückversauerung ist eine (Re)-Mobilisierung und Freisetzung von derzeit im Sediment gebundenen Schadstoffen zu befürchten, was wiederum nachteilige Folgen für die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes selbst als auch für die in der bauleitplanerischen Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter in und außerhalb des Bebauungsplangebietes nach sich ziehen würde.

Aus diesem Grund regen wir aus fachlicher Sicht an, die Entscheidung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zu überdenken.

Unabhängig von einer Umweltprüfung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, darunter insbesondere die Auswirkungen auf (u.a.) Boden, Wasser und Luft, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB, und den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB. Diese Angaben sind in /2/ bislang nicht enthalten.

## 2.4 bergrechtliche Sperrbereiche

Wir weisen darauf hin, dass angrenzend an den Teilbereich Ost des Bebauungsplangebietes oder sogar dieses überlappend ein bergbaulicher Gefahrenbereich beginnt, welcher durch die bergrechtlich verantwortliche LMBV als bergrechtlicher Sperrbereich ausgewiesen ist (Stand 11/2022). Für den Sperrbereich besteht ein absolutes Betretungsverbot.

Es wird empfohlen, diese Sperrbereichsline in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies umso mehr, als die Gemeinde nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen an die Festsetzungen der BauNVO nicht gebunden ist.

In diesem Zusammenhang sei auf den Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Lauta (Stand 30. August 2021) verwiesen, in welchem es heißt (Seite 24-25):

„Im Juni 2011 erließ das Sächsische Oberbergamt Freiberg eine Allgemeinverfügung über Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im sächsischen Teilbereich des ehemaligen Tagebaus Erika/Laubusch zur Erweiterung des Sperrbereiches.<sup>1</sup> Die Größe des neuen Sperrbereiches ist sowohl in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes als auch in der Beikarte ‚Bergbau‘ eingetragen worden. Für den dargestellten Teil des Gesamtgefahrenbereiches besteht ein generelles Betretungsverbot. [...] Grund für den Sperrbereich ist, dass innerhalb der Gebiete sowohl Kippenböden, Übergangsbereiche von gewachsenen zu gekippt als auch gewachsene Böden anstehen. Im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden ist mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen. Ebenfalls sind auf den Kippenflächen Grundbrüche z.T. mit anschließendem Setzungsfließungen nicht auszuschließen. Die aktuellen Gelände- und Grundeinbrüche in der Lausitz haben gezeigt, dass die Erfassung und die Bewertung der Versagensabläufe in Kippen noch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. [...]“

Der geotechnische Sperrbereich ist in nachstehender Abbildung (1) dargestellt:

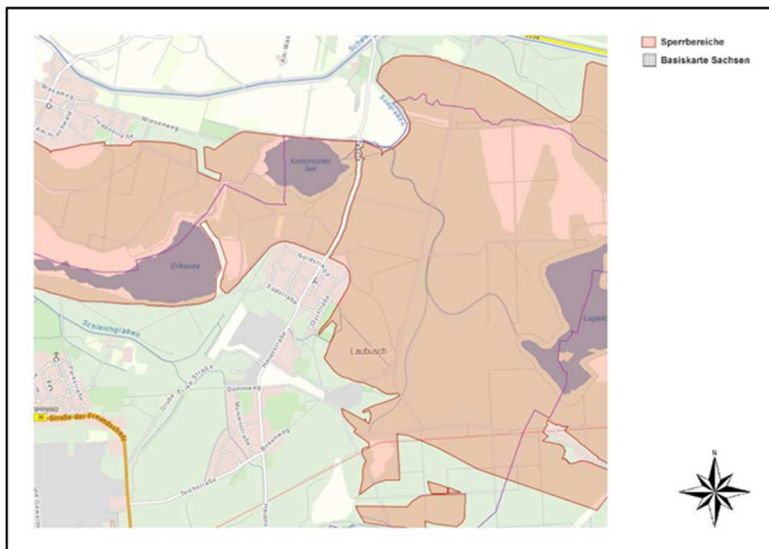


Abb. (1): Kartenauszug aus Datenportal iDA Sachsen; Stand: 19. Dezember 2022, mit importierten Daten zum Sperrbereich aus dem Geodatenportal der LMBV

<sup>1</sup> Anmerkung der LDS: Diese Allgemeinverfügung mit Betretungsverboten wurde am 12. Juni 2016 widerrufen und durch bergrechtliche Anordnungen gegenüber der LMBV ersetzt.

Auch im Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Laubusch/Kortitzmühle“ (Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; verbindlich seit 26. Februar 1999) wird explizit auf einen bergbaulich gefährdeten Bereich verwiesen, welcher östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt. Bei diesem handelt es sich um die ehemalige Kohlebahnausfahrt der Mülldeponie Laubusch (s. hierzu nachstehende Abb. (2)).

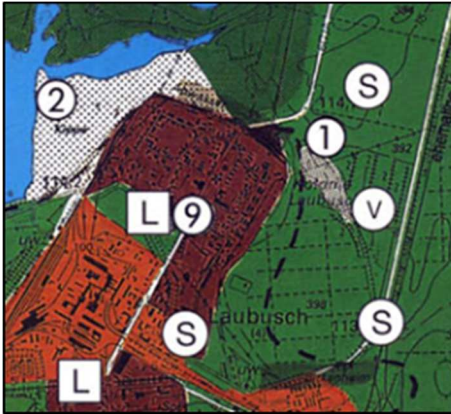


Abb. (2) Kartenauszug aus dem Braunkohlenplan 1999

### 3. Hinweise

#### 3.1 Bauleitplanverfahren

In der Begründung /2/ wird ausgeführt, dass der vorliegende Bebauungsplan perspektivisch aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans /5/ entwickelt wird. Diesbezüglich wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Lauta aktuell nicht rechtswirksam ist und gemäß der Stellungnahme der oWB vom /4/ aus wasserfachlicher Sicht zu überarbeiten ist. Diesen Sachverhalt gilt es im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Die Möglichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Abweichung von Darstellungen des FNP ist hier bekannt.

#### 3.2 Hinweis auf im Referat 47 der Landesdirektion Sachsen vorgehaltene Fachinformationen und Daten mit Bezug zum Plangebiet

Folgende Fachinformationen und Daten mit Bezug zum Plangebiet können bei der Landesdirektion Sachsen, Referat 47 eingesehen werden:

- wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben „Vorflutbindung Lugteich/Kortitzmühle“ vom 17. Mai 2005 nebst festgestellten Planunterlagen
- Berichte zum Grund- und Oberflächenwassermonitoring der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH) für den Bereich O3 – Skado, Koschen, Lugteich, Laubusch, Kortitzmühle und Heide

### 3.3 Hinweis auf sonstige Quellen für Fachinformation und Daten mit Bezug zum Plangebiet

Weitere Fachinformationen und Daten kann die Stadt Lauta von anderen Stellen anfordern bzw. werden bereits öffentlich bereitgestellt (Auswahl):

- Landratsamt Bautzen:
  - Wasserbuch (Eintragung erteilter Erlaubnisse, Bewilligungen, alte Rechte und Befugnisse, Planfeststellungsbeschlüsse, Plangenehmigungen, Wasserschutzgebiete, Risikogebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Festsetzungen von Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete und festgesetzte Hochwasserentstehungsgebiete u.a.) Einsichtsrecht nach § 88 Abs. 4 SächsWG
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:
  - Datenportal iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen), insbesondere mit zahlreichen Fachthemen im Bereich Wasser und Boden/Geologie (abrufbar unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>)
  - geologisches Archiv (weitere Informationen abrufbar unter <https://www.geologie.sachsen.de/produkte-26776.html>)
- Sächsisches Oberbergamt:
  - Hohlraumkarte (abrufbar unter <https://www.bergbau.sachsen.de/8181.html>)
  - bergrechtliche Betriebspläne einschließlich zugelassener Planunterlagen (soweit auf sächsischem Territorium gelegen)
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg:
  - Informationen zum RL Laubusch (brandenburgischer Teil)
- Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL):
  - Informationen zum Ökologisches Großprojekt Lautawerk
- LMBV mbH:
  - Betriebsdaten insbesondere zu geotechnischen Sperrbereichen, Landinanspruchnahme, Abschlussbetriebspläne, Beendigung der Bergaufsicht (abrufbar unter <https://www.lmbv.de/service/geoportal/>)
  - Erkenntnisse aus der Durchführung bergrechtlicher Betriebspläne
- Deutsche Fotothek in der Sächsischen Landesbibliothek - Staats- und Universitätsbibliothek Dresden, Bereich Kartenforum:
  - Plattform „Virtuelles Kartenforum 2.0“ historische Kartendarstellungen (abrufbar unter: <https://kartenforum.slub-dresden.de/>)

Mit freundlichen Grüßen

Maren Kilian  
Referentin