STADT LICHTENSTEIN/SACHSEN

BEBAUUNGSPLAN SONNENBERG

4. PLANÄNDERUNG

SATZUNG

PLANER: ARC ARCHITEKTUR CONCEPT PFAFFHAUSEN & STAUDTE GBR
DIPL. ING. SYLVIA STAUDTE

LICHTENSTEIN/ZWICKAU 31.08.2021

Inhalt der 4. Planänderung

1. Vorbemerkung
2. Begründung der Planänderung
   2.1 Chronologie der Planänderungen
   2.2 Anlass der Planaufstellung zur 4. Änderung
   2.3 Angaben zum neuen Gebietsteil der 4. Änderung
   2.4 Planungsvorgaben durch kommunale und regionale- bzw. Landesplanungen
   2.5 Rechtsgrundlagen, Wahl des Verfahrens
3. Planung
   3.1 Zustand des gesamten Plangebietes
   3.2 Beschreibung des Ist- Zustand des neuen Gebietsteils der 4. Änderung
   3.3 Geplante Entwicklung
   3.4 Generelle Anmerkungen und Hinweise aus den Stellungnahmen
4. Begründung der Festsetzung
5. Flächenbilanz

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Sonnenberg“ soll zum 4. Mal geändert werden. Die Begründung der Änderung schreibt, wie auch die Planzeichnung, den rechtskräftigen Bebauungsplan fort.

Planzeichnung

Da die Planzeichnung nicht in digitaler Form vorlag, wurde diese teilweise digitalisiert. Die Darstellung erfolgte in diesem Zuge farbig und ist somit besser lesbar. Dem entsprechend wurde die Planzeichenerklärung angepasst. Die Festsetzungen und Verfahrensvermerke der bisherigen Änderungen wurden gescannt und in den Plan eingefügt. Um die 4. Änderung von den bereits rechtskräftigen Planteilen zu unterscheiden, wurde der Bestand in der Farbe zurück genommen.

Nicht mehr aktuelle Bezeichnung Chemnitzer Land wurde aus der Planzeichnung entfernt und durch /Sa. (Sachsen) ersetzt. Damit ist die Lage der Stadt hinlänglich beschrieben.

Begründung

Die Begründung wurde, wie in den vorangegangenen Änderungen, als Fortschreibung angelegt, d.h. lediglich die Festsetzungen der 4. Änderung wurden im Kontext mit den bestehenden Festsetzungen begründet.

2. Begründung der Planänderung

2.1 Chronologie der Planänderung

Die Satzung des Bebauungsplans für ein Wohngebiet „Sonnenberg“ der Stadt Lichtenstein/Sa. wurde am 23.03.1995 durch den Stadtrat beschlossen und am 22.02.1996 in Kraft gesetzt.

Die 1. Änderung erfolgte mit Satzungsbeschluss vom 07.12.1995. Sie beinhaltete Änderungen der Geschoßflächenzahlen und Klarstellungen in Planzeichnung und Begründung.

Mit der 2. Änderung, die am 07.05.1998 durch den Stadtrat beschlossen wurde, wird der öffentliche Spielplatz umverlegt und die dafür ursprünglich vorgesehene Fläche als öffentliche Grünfläche und Garagenstandort festgesetzt.

Die 3. und umfangreichste Änderung betraf die Erweiterung des Plangebietes im Norden an der „Schönen Aussicht“. Die Änderung wurde am 02.12.2004 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen und am 20.04.2005 in Kraft gesetzt.

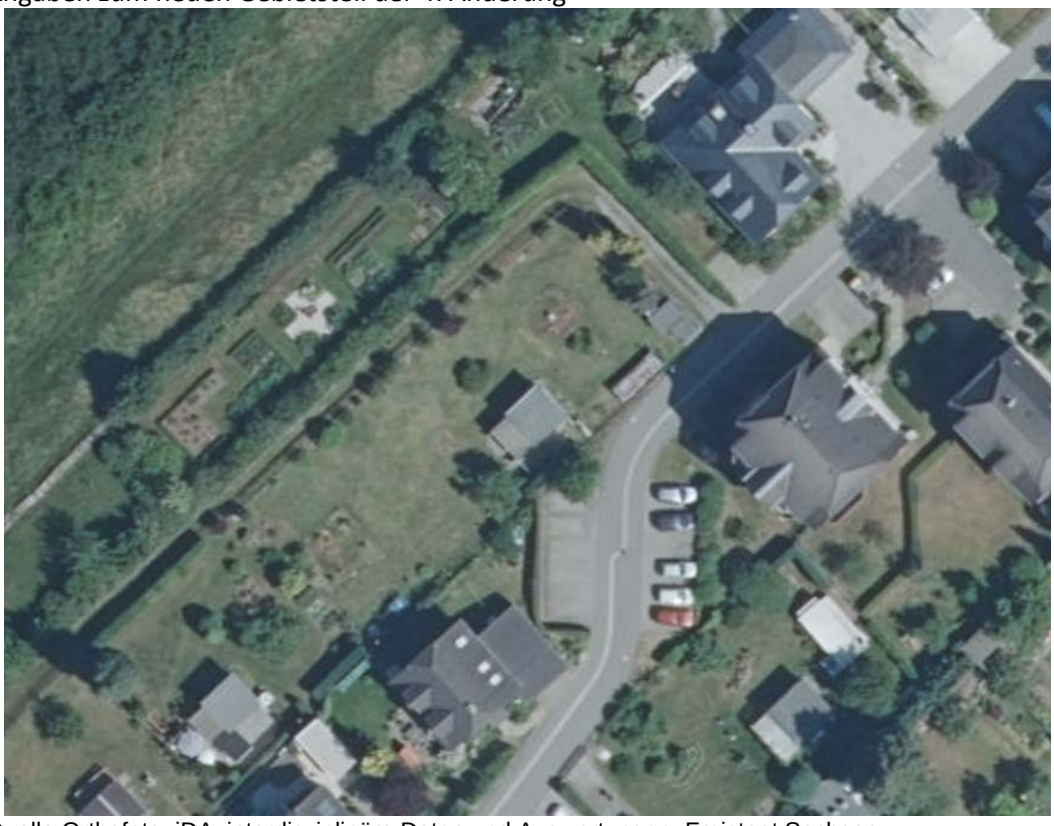
Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenberg“ wurde am 09.12.2019 durch den Stadtrat gefasst und am 20.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planänderung erfolgt auf der Grundlage des § 13b Baugesetzbuch (BauGB).

2.2 Anlass der Planaufstellung zur 4. Änderung

Es ist vorgesehen, den Geltungsbereich des Plangebietes im Nordwesten an der Straße „Schöne Aussicht“ zu erweitern um ein Baufenster für ein weiteres Eigenheim zu schaffen. Das einzubeziehende Grundstück Nr. 1243/4 ist durch 2 schmale private Grundstücke von der derzeitigen Geltungsbereichsgrenze getrennt. Die privaten Grundstücke (ehemalige und noch vorhandene Zuwegungen) werden ebenfalls in die Erweiterung einbezogen. Zudem wird der Geltungsbereich bis an die Straßengrenze erweitert, da die öffentliche Verkehrsfläche durch eine schmale öffentliche Grünfläche von dem Plangebiet getrennt wird und im rechtsgültigen B-Plan keine Festsetzung zur Unterbrechung bzw. Überfahrbarkeit des Grünstreifens enthalten ist.

Planungsrecht für die betreffenden Grundstücke soll über die Erweiterung, also Änderung des bestehenden Bebauungsplans erreicht werden. Dies ist damit begründet, dass die Grundstücke unmittelbar an einen bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan anschließen.

2.3 Angaben zum neuen Gebietsteil der 4. Änderung



Quelle Orthofoto: iDA, interdisziplinäre Daten und Auswertungen, Freistaat Sachsen

Das Plangebiet „Sonnenberg“ befindet sich im Süd-Westen der Stadt Lichtenstein/Sa. Die Erweiterung erfolgt im nordwestlichen Teil des mittlerweile bebauten Gebietes auf einer jetzt durch einen Garten mit entsprechender Bebauung genutzten Fläche. Nordwestlich schließen Gärten mit der dafür typischen kleinteiligen Bebauung an. Nördlich der Gärten befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil Schnorrbuschgrund mit Teichkette. Die Teichkette wird durch einen Hangwaldstreifen (Buchen, Eichen) nach Süden begrenzt. Im Nordosten schließt die Planerweiterung an die Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplans an, ebenso wie im Süden und Südosten.
Das Erweiterungsgebiet wird durch die Anliegerstraße „Schöne Aussicht“ erschlossen. Die Erschließung der nordwestlichen Gartengrundstücke verläuft innerhalb des neuen Gebietsteils.
Räumlicher Geltungsbereich
Die Gesamtfläche des durch die 4. Änderung überplanten Bereiches beträgt ca. 1.154 m² und umfasst die Flurstücke Nummer 1243/4; 1245/36 und 1245/41 sowie 1245/16 teilweise, der Gemarkung Lichtenstein.
Angrenzende Flurstücke sind die Flurstücke Nummer 1245/20, 1245/16 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt, öffentlich) 1245/42, 1238/2 und 1245/7 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie die Flurstücke 1243/3 und 1238/1 außerhalb des Bebauungsplans.

2.4 Planungsvorgaben durch kommunale und regionale- bzw. Landesplanungen
Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) für den Freistaat Sachsen legt Ziele und Grundsätze der Landesplanung fest.

Die Stadt Lichtenstein/Sa. bildet ein Mittelzentrum im zentralörtlichen Verbund mit Hohenstein-Ernstthal an der Entwicklungsachse Crimmitschau-Chemnitz. Die Stadt befindet sich im Verdichtungsraum Zwickau-Chemnitz (Karte 1, Raumstruktur).

Die Stadt hatte mit Stand 30.09.2020 11.144 Einwohner (Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen).
Mit dem Ausbau der B 173 (Umgehungsstraße) und der kurzen Anbindung an die A 72 sowie der Bahnanbindung an Stollberg/St. Egidien und somit an das Chemnitzer Modell bestehen tatsächlich starke funktionale Verflechtungen zu diesen beiden Oberzentren und zu den umgebenden Mittelzentren. In Lichtenstein/Sa. konnten sich, auch aufgrund dieser Situation, sowie der Bildung des Zweckverbandes „Gewerbegebiet am Auersberg/Achat“, in dem die Stadt Mitglied ist, zahlreiche Gewerbebetriebe (z.B. Gebiet „Am Auersberg“) ansiedeln.
In der Einleitung zum Landesentwicklungsplan 2013 wird formuliert, dass die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme eine wichtige Aufgabe bei der Entwicklung des Freistaats Sachsen ist.
Der Landesentwicklungsplan formuliert in Z 2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig ist, wenn innerhalb der Ortsteile nicht ausreichend Fläche in geeigneter Form zur Verfügung steht. Neue Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an die vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.
Im Falle der 4. Änderung des Bebauungsplans ist dies der Fall. Der Erweiterungsbereich ist an 3 Seiten von Bebauung umgeben. Zudem handelt es sich um eine sehr geringfügige Erweiterung der Wohnungsbaufläche, die in der Gesamtbetrachtung nicht ins Gewicht fällt.

In Ziel Z 2.2.16 des LEP wird formuliert: Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie aus den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entsprechender Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
Die Stadt Lichtenstein/Sa. als Mittelzentrum ist ein zentraler Ort.
Gem. § 1a Abs. 1 und 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen schonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden.
Mit der geplanten Bebauung des Flurstücks 1243/4 wird eine durch Gartennutzung mit kleinteiliger Bebauung vorgeprägte, erschlossene Fläche im baulichen Zusammenhang in Anspruch genommen.

Regionalplan (RP)
Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt. Das Gebiet der Stadt Lichtenstein/Sa. befindet sich im Geltungsbereich des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge. Gültiger Planungsstand ist die am 31.07.2008 in Kraft getretene Fassung. Vom 10.07.2008, genehmigt mit Bescheid des SMI vom 28.05.2008, geändert am 17.07.2008.
Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform wurde am 01.08.2008 der Planungsverband Region Chemnitz durch die Fusion der regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen gebildet.
Unter Punkt 2.3 des Regionalplans, Zentrale Orte und Verbünde, wird unter Grundsatz (G) 2.3.1 unter Mittelzentren auf die Ziele des LEP hingewiesen.
In der Karte 1 des Regionalplans, Siedlungsentwicklung, wird die Stadt Lichtenstein/Sa. im Verbund mit Hohenstein-Ernstthal und Oberlungwitz als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Mittelzentren nehmen überörtliche Funktionen der Daseinsvorsorge für Bildung und Betreuung, Medizin, Kultur, Dienstleistungen, Wirtschaft und Handel war.
Die unter „Landesentwicklungsplan“ befindlichen Ausführungen gelten analog.
Der Regionalplan wird derzeit überarbeitet und befindet sich in der Auslegung.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept –INSEK-, II. Fortschreibung 2017
Das INSEK formuliert als einen Teil des Leitbildes für die Stadtentwicklung, dass sich die Stadt Lichtenstein künftig als „attraktiver Wohnstandort in landschaftlich herausragender Lage und mit familienfreundlichen Angeboten“ darstellen will.

Dem entspricht die mit der 4. Änderung vorliegende geringfügige Ergänzung eines vorhandenen Baugebietes in attraktiver Lage. Auch dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ aus dem INSEK wird hier entsprochen. Bei dieser Auflistung im INSEK ist die 4. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenberg“ nicht erhalten. Allerdings handelt es sich hierbei lediglich um einen Bauplatz in einem voll erschlossenem Gebiet, während das in anderen Gebieten mit potentiellen Bauplätzen nicht der Fall ist.

Flächennutzungsplan (FNP)
Die Stadt Lichtenstein/Sa. ist Teil des Städteverbundes „Sachsenring“ im Landkreis Zwickau mit einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Sonnenberg als Grünfläche dargestellt. Somit wird eine Änderung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 b i.V. mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für diesen Bereich notwendig.
Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Änderung von Bauleitplänen kann im Parallelverfahren auch der FNP geändert werden. Der Bebauungsplan kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB). Eine Änderung des Bebauungsplans ist auch möglich, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn abgesichert ist, dass er der beabsichtigten Gemeindeentwicklung nicht entgegensteht (§ 8 Abs. 8 BauGB).

Weitere übergeordnete Planungen, die das Verfahren berühren würden, existieren nicht.

2.5 Rechtsgrundlagen, Wahl des Verfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Basis des § 13 b BauGB. Damit wird die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, in das beschleunigte Verfahren rechtlich gesichert. Der § 13 b BauGB gilt für Bauleitverfahren, die bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurden. Mit dem Aufstellungsbeschluss im Dezember 2019 ist dies der Fall. Der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden.
Der § 13 b BauGB ist anwendbar, wenn die zu beplanende Fläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und die Grundfläche für die Nutzung Wohnen geringer als 10.000 m² beträgt. Das ist bei dieser Planung der Fall.

3. Planung

3.1 Zustand des gesamten Plangebiet

Das Baugebiet „Sonnenberg“ ist, einschließlich der Erweiterungsflächen der 3. Änderung von 2003/4 komplett mit Einzelhäusern bebaut. Die Erschließungsstraßen sowie die stadttechnische Erschließung sind hergestellt.

3.2 Beschreibung des Ist- Zustand des neuen Gebietsteils der 4. Änderung

Der zu beplanende Gebietsteil wird zurzeit als Garten genutzt. Auf der Fläche befinden sich kleine Gartengebäude. Der Großteil ist unbebaut und Rasen- oder Beetfläche. Im Randbereich sind einige Sträucher und kleine Bäume vorhanden.
Das Gelände ist schwach nach Nordosten zum Schnorrbuschgrund geneigt. Nördlich angrenzend zum Landschaftsraum befindet sich noch ein weiteres Gartengrundstück und daran schließt sich dann der geschützte Landschaftsbestandteil mit mehreren geschützten Biotopen (§ 21 SächsNatSchG, aus SBK-Selektive Biotopkartierung Sachsen- Teichkette 424 U 2930 und Böschung 5241 U 294-).

Der südlich der Teichkette im Böschungsbereich befindliche Waldstreifen (Teil des kartierten Biotops, s.o.) ist Wald gem.§ 2 SächsWaldG und unterliegt den entsprechenden Regularien bezüglich des Abstandes.
Zu Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Die Böden (Stauwasserböden aus Skelett führendem Lehm) besitzen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit bei hoher Erodierbarkeit und mittlerem Wasserspeichervermögen.
Offene Gewässer befinden sich nördlich des Gebietes (Teichkette und Bach). Sie bilden die natürliche Vorflut. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m.
Luftverschmutzung und Verlärmung sind aufgrund der Lage des Gebietes nicht anzunehmen. Das Gebiet befindet sich in gut durchlüfteter Stadtrandlage.
(Quelle Daten iDA, REKIS)

Erschließung
Zur versorgungstechnischen Erschließung wurden der regionale Zweckverband Wasserversorgung Lugau-Glauchau (RZV) für Trinkwasser und Löschwasser, die Südwestsächsische Netz-GmbH Süwesa bzgl. Elektroenergieversorgung und Gas (Stellungnahme MITNETZ) sowie die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD) angefragt. Der aktuelle Netzbestand und die Anschlussmöglichkeiten wurden von o.g. Versorgungsunternehmen mitgeteilt.
Im Umgriff der 4. Änderung befinden sich keine Leitungen der Versorgungsträger. Die befinden sich in der Straße „Schöne Aussicht“. Eine Versorgung ist grundsätzlich möglich.
Alle geplanten Anschlussmaßnahmen und Aufgrabungen im jeweils durch die einzelnen Versorger festgelegten Leitungsbereich sind beim jeweiligen Versorgungsträger zu beantragen und die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.
Wasserversorgung:
Die Trinkwasserversorgung ist mittels Anschluss an die in der „Schönen Aussicht“ liegende Versorgungsleitung DN 80 PVC möglich.

L**öschwasserversorgung:**
Gem. § 6 des Sächsischen Gesetzes über Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBrRKG) obliegt der jeweiligen Gemeinde die Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Der RZV erfüllt diese Aufgabe auf freiwilliger Basis. Die für die Bebauung laut DVGW –Abb. W 405 geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h kann aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden. Die Entnahmestelle befindet sich in der „Schönen Aussicht“ vor der Hausnummer 10.

Gasversorgung
In der „Schönen Aussicht“ befindet sich eine Gasleitung VGM 80 PE, an die ein Anschluss möglich ist.

Stromversorgung
In der „Schönen Aussicht“ befindet sich Mittelspannungs- (10 kV) und Niederspannungskabel (1kV), an die ein Anschluss möglich ist.

Abwasser
Schmutzwasser
Die Anbindung des Schmutzwassers an den in der „Schönen Aussicht“ liegenden Mischwasserkanal ist möglich und sollte vorzugsweise am Schacht 3409923004 erfolgen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind Rückhaltemaßnahmen und, zur Förderung der Grundwasserneubildung, dezentrale Versickerung zu prüfen. Auch die Einleitung in die natürliche Vorflut im Schnorrbuschgrund ist eine Option. Einleitung von Dränage-, Grund- und Quellwasser in die Anlagen des WAD ist nicht zulässig.

3.3 Geplante Entwicklung

Mit der 4. Änderung wird der Bebauungsplan um eine Baufläche erweitert, die im Folgenden Baufenster 26 genannt wird. In diesem Baufenster ist die Errichtung eines Einfamilienhauses als Einzelhaus vorgesehen. Dieses lehnt sich in Einordnung und überbaubarer Grundstücksfläche an den Bestand bzw. an den rechtskräftigen Bebauungsplan an.
In diesem ist die nördliche Bebauung der Straße „Schöne Aussicht“ mit maximal 2-geschossiger Einzelhausbebauung festgesetzt, während im südlichen Plangebiet mit 3-geschossiger Bebauung eine Verdichtung zulässig ist. Damit nimmt die Bebauungsintensität zum Landschaftsraum Schnorrbuschgrund ab. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Schöne Aussicht“. Die stadttechnische Erschließung, wie Trinkwasser, Abwasser, Löschwasseranschluss, Elektroversorgung und Gasleitung befindet sich ebenfalls in dieser Straße.
Die Zufahrt zum Baufeld erfolgt von der „Schönen Aussicht“ und wurde in der 4. Planänderung als Zufahrtsbereich mit einer maximalen Breite festgesetzt.

3.4 Generelle Anmerkungen und Hinweise aus den Stellungnahmen

Grundwasser:
Alle Arbeiten, die geeignet sind, eine Auswirkung auf Höhe, Beschaffenheit und Bewegung des Grundwassers auszuüben, müssen gemäß § 49 Wasserhaushaltgesetz (WHG) und § 41 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) spätestens bis 1 Monat vor Baubeginn anzuzeigen.

Wild abfließendes Wasser: Aufgrund der Hanglage könnte wild abfließendes Wasser in diesem Fall den Unterlieger (Garten, landwirtschaftliche Nutzfläche) beeinträchtigen. Ist dies der Fall, insbesondere während der Bauzeit, sind Beeinträchtigungen durch wirksame Maßnahmen der Oberflächengestaltung und Rückhaltung des Wassers zu verhindern.

Bodenschutz
Mit der Inanspruchnahme von Boden soll sparsam umgegangen werden. Damit verbunden ist die Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und die Verwendung versiegelungsarmer Bauweisen.
Baukörper, Nebengebäude, Zufahrten und Zugänge sollen nur im unbedingt notwendigen Maß hergestellt werden.

Untere Naturschutzbehörde
Die Durchführung der Bepflanzungen gem. der nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen kann durch die Gemeinde gegenüber dem Eigentümer per Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtend gefordert werden.

Forstbehörde
Der notwendige Waldabstand wird aufgrund der unterschiedlichen Artenzusammensetzung und der Feststellung einer „atypischen“ Situation der unterschiedlich eingeschätzt. Für den Teil Buchenmischwald werden 31 m Abstand von der Waldkante zu Gebäuden als Ausnahme gestattet, da die Buchen nicht auf der oberen Hangkante stocken. Für den Eichenmischwald gelten 30 m Abstand.
An der weiteren Planung (Genehmigungsplanung) sind die privaten Waldbesitzern und der Bewirtschafter des Kommunalwaldes, der Staatsbetrieb Sachsenforst Glauchau, zu beteiligen.
Vermessungsdaten
Auf die Bestimmungen der §§ 6 und 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) zu Duldung, Schutz, Entfernungsverbot und Wiederherstellung von Vermessungsmarken und zu Ordnungswidrigkeiten und Bußgeldern wird hingewiesen.

Rettungsdienst und Katastrophenschutz:
Im Zuge der Bauantragsverfahrens wird auf Basis der konkreten Bauplanung eine neuerliche Beurteilung der Situation durch den Brand- und Katastrophenschutz notwendig.

Abfallwirtschaft:
Das Grundstück ist an die öffentlich-rechtliche Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Es gelten die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetz und die gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau.

Die Stellplätze für Abfallbehälter müssen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden und die Leerung der Abfallbehälter an der Grundstücksgrenze ohne Behinderung bzw. Gefährdung von Fußgängern oder Fahrzeugen gewährleistet sein.

Archäologie

Auftretende Bodenfunde sind beim Landesamt für Archäologie meldepflichtig: Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden.

Geologie

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Baugrundgutachten gemäß den Anforderungen der DIN EN 1997 und DIN 4020 erstellen zu lassen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R befindet. Als Frosteinwirkzone für die Planung von Wegebaumaßnahmen ist die Zone III einzuwenden.

Geodaten sind unter www.geologie.sachsen und Schichtenverzeichnisse über bohrarchiv.lfulg@smul-sachsen.de abrufbar. Geologische Untersuchungen müssen bis spätestens 2 Wochen vor Beginn beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LfLUG) anzuzeigen. Die gewonnenen Daten müssen bis 3 Monate und die Bewertungen der Daten spätestens 6 Monate nach Abschluss der Untersuchungen dem LfLUG zu übergeben werden.

Radonvorsorge

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Nach der Erfahrung des LfLUG ist die Radonkonzentration in der Bodenluft in diesem Gebiet eher unauffällig

Durch den Gesetzgeber werden in diesen Gebieten keine, zusätzlich zu fachgerecht ausgeführten Feuchte- und Wärmeschutzarbeiten notwendigen Maßnahmen vorgeschrieben. Eine erhöhte Radonkonzentration kann aber auch außerhalb der festgelegten gebiete auftreten. Daher wird empfohlen, den vorbeugenden Radonschutz zu beachten. Kontakt: radonberatung@smul.sachsen.de

Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich in einer Fläche unter dem Bergbau umging. Unmittelbare bergbauliche Anlagen sind dem Oberbergamt nicht bekannt. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist das Oberbergamt Freiberg, Kirchgasse 11 09599 Freiberg, in Kenntnis zu setzen.

Mitnetz Gas

Im Plangebiet befinden sich nach Kenntnis der MITNETZ Gas keine Gasleitungen. Dennoch gilt die Erkundungspflicht für Baunternehmen.

4. Begründung der Festsetzung

Die Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise sind der Nutzungsschablone für das Baufenster 26 zu entnehmen.

- Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ebenso wie die der Nutzungen nach §4 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Gebietscharakter und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.
Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Garagen und/oder Carports auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Damit wird eine höhere Flexibilität in der Nutzung des Baufeldes ermöglicht. Mit dem Abstand des Carports und/oder der Garage von der Straßenkante von mind. 6 m (gegenüber 5 im rechtskräftigen Plan) wird der aktuellen Größe der PKW Rechnung getragen.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der 4. Planänderung entspricht mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 sowie einer Höhe der baulichen Anlagen von maximal 2 Vollgeschossen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für die angrenzenden Baufelder.
Damit soll die Einfügung des neuen Baukörpers in die nahezu geschlossene Bebauung an der „Schönen Aussicht“ gesichert werden.

- Bauweise

Die festgesetzte Bauweise der 4. Planänderung entspricht mit der offenen Bebauung und Einzelhausbebauung ebenfalls den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und dient der städtebaulichen Einfügung im Gebiet.

- Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt analog für die 4. Planänderung und dient der Einfügung der Planerweiterung in den städtebaulichen Kontext.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Baufenster 26 wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Festsetzung 3.2 des rechtskräftigen Bebauungsplans zu zulässigen geringfügigen Überschreitungen der Baugrenze gilt analog für die 4. Planänderung.

- Verkehrsflächen

In der Planzeichnung wurde ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Damit soll die Zufahrt außerhalb der Straßenkrümmung positioniert werden, um die Einsehbarkeit zu gewährleisten.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die fußläufige Erschließung der westlich des Umgriffs der 4. Änderung gelegenen Gärten beizubehalten, das betrifft die Flurstücks Nummern: 1243/7, 1243/6, 1243/3 und 1243/2 Gemarkung Lichtenstein, wurde ein Gehrecht festgesetzt. Die Breite entspricht der bereits notariell zwischen den beteiligten Parteien festgelegten nutzbaren Wegebreite.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten analog für die 4. Planänderung und dienen der Einfügung der Planerweiterung in den städtebaulichen Kontext. Dies trifft auf die Festsetzungen nach II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Nummer 1 und 2 mit Unterpunkten zu.

- Grünordnerische Festsetzungen
-

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Punkt 7 mit den Unterpunkten 7.1 bis 7.5 sowie die Pflanzenliste gelten für die 4. Planänderung analog.
Zur Festsetzung 7.6 - Grünflächen- wurde folgende Ergänzung für die 4. Planänderung festgesetzt: Eine Unterbrechung der straßenbegleitenden Grünflächen für eine Grundstückszufahrt für das Baufeld 26 bis zu 4m Breite ist zulässig. Die Ergänzung wurde eingefügt, da in der Planzeichnung keine Überfahrt dargestellt und auch nicht festgesetzt wurde. Die öffentliche Grünfläche ist durchgängig dargestellt.
Die grünordnerischen Festsetzungen der 4. Planänderung werden um die Festsetzung 7.8 wie folgt erweitert:

Punkt 7.8. 4. Planänderung: Das Niederschlagswasser der nicht mit hochbaulichen Anlagen bzw. Anlagen nach 7.7 überbauten Grundstücksflächen (z.B. Wegen und Terrassen und Nebenanlagen) ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zu versickern. Für die Regenrückhaltung bzw. Regenwassernutzung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird eine Zisterne mit mind. 5 m³ Stauvolumen für das Baufenster 26 festgesetzt. Der Überlauf erfolgt in den Mischwasserkanal in der „Schönen Aussicht“.
Grund für die Festsetzung ist die Stellungnahme des WAD. Dieser schlägt vor, da zu viel Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal in der „Schönen Aussicht“ eingeleitet wird (Verdünnungseffekt) die Möglichkeiten der Rückhaltung, Versickerung oder Einleitung in die natürliche Vorflut zu nutzen. Mit dem vermehrten Auftreten von Starkregenereignissen im Wechsel mit extremen Trockenheiten muss generell mehr Augenmerk auf den sinnvollen Umgang mit Niederschlagswasser gelegt werden. Dies betrifft sowohl die Eindämmung der Überlastung der Kanalsysteme und Gewässer als auch die Zuführung von Niederschlagswasser ins Grundwasser. Eine Rückhaltung mittels Zisterne ist im rechtskräftigen Bebauungsplans lediglich für die Baufelder 19 bis 25 unter Nr. 5 „Abwasserentsorgung“, Punkt 5.1 der Hinweise enthalten. Für die 4. Planerweiterung wurde dies zwingend festgesetzt. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen wurde um die breitflächige Versickerung von auf Wegen, Terrassen und Nebenanlagen anfallendem Niederschlagswasser erweitert. Damit kann, zumindest in geringem Umfang, eine Grundwasserbildung ermöglicht werden.
Eine gezielte Versickerung (z.B. Rigolen) erscheint nach den örtlichen Bodenverhältnissen, s. Punkt 3.2- Stauwasserböden aus skelettführendem Lehm, nicht möglich. Entsprechend der Anforderung der unteren Wasserbehörde ist im Zuge des Baugenehmigungsfahrens allerdings nachzuweisen, ob die Bodenverhältnisse für eine Versickerung geeignet sind. Dafür ist ein Sickertest notwendig. Für eine gezielte Versickerung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Es ist zu beachten, dass die unterliegenden Grundstücke durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

- Hinweise

Die Hinweise unter III Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten für die 4. Planänderung analog. Der Hinweis 5.1 wird durch die neue Festsetzung 7.8 für die 4. Planänderung und nur für das Baufeld 26 ersetzt.

Neue Hinweise für die 4. Planänderung:

Hinweis 1, 4. Planänderung:

Waldabstand

Für außerhalb der Baugrenze zulässige Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO gilt der Mindestwaldabstand nach § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) von 30 m.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche 4. Änderung:	1.154 m²
Davon Wohnbaufläche:	1.048 m²
Öffentliche Grünfläche:	10 m²
Fläche mit Gehrecht:	96 m²