PLANUNGSVERBAND
REGION CHEMNITZ

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Stadtverwaltung Lichtenstein
Postfach 1131
09347 Lichtenstein/Sa.

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 31. Juli 2023
Bearbeiter: Fr. Peter
Telefon: (0375) 289 405 19
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenberg" der Stadt Lichtenstein/Sa.

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Schreiben Sachsen Consult Zwickau vom 27. Juni 2023 mit den Anlagen
- Entwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 28. März 2023
- Begründung des Entwurfs vom 28. März 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenberg" der Stadt Lichtenstein/Sa. gebeten.

Sachverhalt
Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Sonnenberg" soll nunmehr zum 5. Mal geändert werden. Die Begründung und Planzeichnung der Änderung schreibt den rechtskräftigen Bebauungsplan fort. Es sollen in Ergänzung des Gebietes "Sonnenberg" an der Straße „Schöne Aussicht" im Anschluss an die vorhandene Bebauung im Bereich des (Teil-) Flurstücks 1244 Gemarkung Lichtenstein max. 2 Einfamilienhäuser entstehen. Die Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 0,16 ha.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden.

Beurteilungsgrundlagen
Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABl Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABl Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023. Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.

Regionalplanerische Festlegungen der Karte 2 „Raumnutzung" des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und der Karte 1.2 „Raumnutzung" des Satzungsentwurfs Regionalplan Region Chemnitz werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es werden dennoch folgende Hinweise gegeben:
Da sich die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Städteverbundes Sachsenring entwickelt, wurde der Begründung der Satzung ein Bedarfsnachweis zur Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich beigefügt. Im Hinblick auf die geringe Flächeninanspruchnahme wurden hier keine regionalplanerischen Bedenken geäußert.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an ein im Satzungsentwurf Regionalplan Region Chemnitz festgesetztes Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) an (s. Karte 1.2 „Raumnutzung"). Die Festlegung erfolgte insbesondere auf Grund der in diesem Bereich vorhandenen Biotopstrukturen. Somit wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine nochmalige bauliche Erweiterung am Standort im Hinblick auf die freiraumbezogenen Festlegungen auszuschließen ist.

Bezüglich der Planung nach § 13b BauGB wird auf das Urteil vom 18. Juli 2023 des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig verwiesen, wonach § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar ist (4 CN 3.22). Die für das Urteil maßgeblichen Gründe hat das Bundesverwaltungsgericht in einer Pressemitteilung unter: https://www.bverwg.de/pm/2023/59 veröffentlicht. Somit müssen noch nicht abgeschlossene Verfahren nach § 13b BauGB eingestellt bzw. in das „Regelverfahren" der Bebauungsplanung gemäß § 1 ff. BauGB überführt werden.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass in der zu berücksichtigenden Fassung des Regionalplans Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2023) im Vergleich zum Entwurf des Regionalplans (Stand: Mai 2021) in Teilen eine neue Nummerierung der Kapitel bzw. der Ziele und Grundsätze erfolgte. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Anpassung der Bezüge. Bei Bedarf stellen wir Ihnen eine Übersicht zu den erfolgten Änderungen zur Verfügung.

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
Landkreis Zwickau
Sachsen Consult Zwickau

LANDKREIS ZWICKAU
MOTOR SÄCHSISCHER WIRTSCHAFT

Landratsamt Zwickau ▪1460▪ Postfach 10 01 76 ▪ 08067 Zwickau

AMT FÜR KREISENTWICKLUNG, BAUAUFSICHT UND DENKMALSCHUTZ

Sachbearbeiter Herr Michael Koitsch
Telefon 0375 4402-25123
Fax 0375 4402-25209
Mail Kreisentwicklung@landkreis-zwickau.de
Dienstsitz Glauchau, G.-Hauptmann-Weg 2
Unser Zeichen 1460 - 621.41.02724/7
Datum 17.08.2023

Stadt Lichtenstein
Badergasse 17
09350 Lichtenstein

Stellungnahme des Landkreises Zwickau

Bezeichnung : Entwurf 5. Änderung Bebauungsplanes "Sonnenberg" in Lichtenstein/Sa.
Ort : Lichtenstein
Gemarkung : Lichtenstein
Planträger : Stadt Lichtenstein

Dieser Stellungnahme liegen zugrunde:

Anschreiben vom 27.06.2023
Plangrundlage: Planzeichnung zum Bebauungsplan 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenberg“ der Stadt Lichtenstein/Sa. mit Begründung
Planstand: Entwurf April 2023
Planverfasser: Sachsen Consult Zwickau, Inhaberin Sabine Erhard

Stellungnahmen der mit der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB erhalten und übersenden Ihnen hiermit die Stellungnahme der von der Planung in ihren Aufgabenbereichen berührten Ämter des Landratsamtes Zwickau zum Entwurf 5. Änderung Bebauungsplanes "Sonnenberg" in Lichtenstein/Sa..

Ausgehend von den vorgelegten Unterlagen werden nachfolgende Hinweise gegeben. Wir bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Umweltamt

Die Stadt Lichtenstein beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenberg“ eine Teilfläche des Flurstücks 1244 der Gemarkung Lichtenstein in den rechtskräftigen Bebauungsplan einzubeziehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,16 ha. Zulässig soll die Bebauung mit einem Einzel- /Doppelhaus sein. Als Maß der baulichen Nutzung wird auch hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Aus Sicht des Umweltamtes bestehen zum o. g. Vorhaben gemäß nachfolgenden Ausführungen im Hinblick auf mehrere Aspekte Bedenken (siehe untere Wasserbehörde und der untere Naturschutzbehörde).

Aus Sicht der unteren Forstbehörde ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Untere Wasserbehörde

Prüfergebnis:
Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen Bedenken.

Bewertung:
Die unmittelbar an den B-Plan angrenzenden Grundstücke werden durch die Gebietsstraße „Schöne Aussicht“ erschlossen. In der Straße befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal der WAD GmbH, in den das Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Für die zusätzliche Aufnahme des Oberflächenwassers ist dieser nicht mit ausgelegt. Von einer Mehrversiegelung ist auszugehen.

In der 4. Planänderung wird für das Baufeld 26 der Bau einer Zisterne von mindestens 5 m³ Stauvolumen zwingend festgesetzt. Dies soll auch für die 5. Änderung (Festsetzung Punkt 5.1) gelten. Zudem soll der Überlauf der Zisterne auf den Mischwasserkanal der WAD GmbH aufgebunden werden.

Eine Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes bzw. der WAD GmbH liegt nicht bei.
Nur in der Begründung auf Seite 34 wird die Stellungnahme der WAD GmbH (vom 20.02.2023) hinsichtlich der gesicherten Schmutzwassereinleitung aufgeführt.

Das Niederschlagswasser kann dieser Kanal nur begrenzt aufnehmen. Der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal wird von der WAD GmbH (Verdünnungseffekt, begrenzte Kapazität des Kanals) nur gedrosselt zugestimmt. Alternative Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung sind zu ermitteln und der schadloser Verbleib bedarf einer gesonderten Betrachtung.

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist die Festsetzung einer Zisterne von 5 m³ je Parzelle für das vorliegende Baugrundstück nicht ausreichend genug. Angelehnt an andere Vorhaben mit Einbeziehung von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung je Einzelbebauung wird empfohlen, ein zwangsentleertes Volumen von 3 m³ pro 100 m² angeschlossene befestigter Fläche zu realisieren. Bei dem Baugrundstück von 1600 m² und einer GFZ von 0,4 könnten 640 m² bebaut werden, sodass es hierfür eines weit größeren Regenwasserrückhaltevolumens bedarf.

Das anfallende Niederschlagswasser von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Terrassen und Nebenanlagen soll nicht erst gefasst werden und auf dem eigenen Flurstück verbracht werden. (Festsetzung Punkt 7.7)

Diese können ausgeräumt werden, wenn das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück verbleibt oder über geeignete Anlagen dem Grundwasser oder dem Bornwiesenbach zugeführt wird.

Nachfolgende Hinweise sind hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinweise:

- Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist dem Mehrabfluss von Oberflächenwasser mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Versickerung, Regenwasserrückhaltung …) vor Einleitung in das Gewässer entgegenzuwirken.

Gemäß § 50 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Ob eine Versickerung (Vorzugslösung) machbar ist, ist mit den vorliegenden Unterlagen nicht beurteilbar. Dies ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu untersetzen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser von einem einzelnen Grundstück ins Gewässer ist erlaubnisfrei. Auch die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone auf den eigenen Grundstücken ist erlaubnisfrei. Unterlieger dürfen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

- Wasserrechtliche Tatbestände

Die Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in ein Gewässer (gilt auch für Grundwasser) ist eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG. Dabei sind die Anforderungen nach Regelwerk DWA A 102-2 und M 102-3 (für Oberflächengewässer) bzw. DWA A 138 (für Versickerung) zu beachten.

Abwasseranlagen im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG bedürfen für den Bau und Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese erteilt die Untere Wasserbehörde auf Grundlage entsprechender prüffähiger Antragsunterlagen.

Sofern eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung errichtet wird, so hat die Ermittlung des Rückhaltevolumens nach dem Regelwerk DWA-A 117 zu erfolgen. Zu beachten ist, dass das Volumen von privaten Zisternen zur Brauchwasserversorgung nicht mit für die Regenwasserrückhaltung angerechnet werden kann.

- Wild abfließendes Wasser

Bedingt durch die topographische Lage des Geltungsbereichs wird auf die eventuelle Betroffenheit durch wild abfließendes Wasser hingewiesen. Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

- Allgemeiner Gewässerschutz

Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Untere Immissionsschutzbehörde

Prüfergebnis:
Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenberg“ in Lichtenstein keine Bedenken.

Bewertung:
Die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im nordwestlichen Teil für die Errichtung von bis zu zwei Eigenheimen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht unproblematisch. Die geplanten Wohngebäude sind mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können am Standort zeitweise landwirtschaftlich bedingte Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen auftreten.

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde

Prüfergebnis:
Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenberg" in Lichtenstein/Sa. keine Bedenken, sofern die folgenden Hinweise beachtet werden.

Bewertung:
Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens unter anderem nachhaltig zu sichern sowie Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es nicht nur zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich des zu errichtenden Baukörpers, sondern darüber hinaus auch zu einer Beeinträchtigung natürlich gewachsenen Bodens durch Maßnahmen der Erschließung (wie Anlegen von Zufahrten und Wegen, Verlegen bzw. Bau notwendiger Ver- und Entsorgungsanlagen/-leitungen) sowie der Schaffung und der Gestaltung von Außenanlagen.

Bei der beabsichtigten Planungsfläche handelt es sich jedoch mit einer Flächengröße von ca. 0,16 ha um eine eher geringe Inanspruchnahme von Fläche, welche sich direkt an das Wohngebiet anschließt und bereits teilweise von Bebauung/Nutzgärten umschlossen ist. Demgemäß wird die Beeinträchtigung des Bodens als nicht erheblich eingeschätzt.

Für die anliegenden Böden wird überwiegend ein mittlerer Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen (Wasserspeichervermögen und Filter- und Pufferwirkung gegen Schadstoffe) ausgewiesen. Für die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird eine hohe Wertigkeit ausgewiesen. Gemäß dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen können Böden mit mittleren Bodenfunktionen bei überwiegenden anderen privaten oder öffentlichen Belangen im Rahmen der Abwägung für bauliche Nutzungen in Frage kommen oder auch bei Eignung für bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Gemäß den Bodenfunktionskarten des LfULG zum Thema Bodenschutz sind im

Geltungsbereich der 5. Änderungsplanung keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden.

Hinweise – Bodenschutz:
Der Baustandort liegt unterhalb einer hocherosionsgefährdeten Ackerfläche (Stufe 5 = höchste Stufe nach DIN 19708), welche unter anderem in Richtung des beabsichtigten Baugrundstücks entwässert. Bodenerosion ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Insofern können sogenannte Off-Site-Schäden durch Eintrag von abgeschwemmtem Bodenmaterial in das Baugrundstück/Bauwerk beim Zusammentreffen mehrerer ungünstiger erosionsfördernder Faktoren nicht ausgeschlossen werden. Mit erosionsmindernden Bewirtschaftungsmaßnahmen kann lediglich die Gefahr von Bodenerosion in gewissem Umfang verringert, jedoch nicht ausgeschlossen, werden.

Direkt im Anschluss an die geplanten Bauflächen befindet sich ein erosionsgefährdeter Hang auf der landwirtschaftlichen Fläche, welche unter anderem in Richtung der Waldflächen entwässert. Es ist sicherzustellen, dass während der Bauarbeiten und durch die Bebauung möglichst kein Wasserabfluss über die landwirtschaftlichen Flächen erfolgt, um das Auftreten von Bodenerosion vorzubeugen.

Hinweise – Altlasten:
Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 14. Juli 2023 keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z. B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau, Zum Sternplatz 7, 08412 Werdau, anzuzeigen.

SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft

Untere Naturschutzbehörde

Prüfergebnis:
Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes auf Grund der Ausführungen erhebliche Bedenken.

Bewertung:
Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23, 26 und 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatschG sind am Bebauungsstandort nicht nachgewiesen.

Die Vorhabensfläche befindet sich südwestlich des Bebauungsplanes „Sonnenberg“ in einem Offenlandbereich. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage, des flachwelligen Reliefs und der günstigen klimatischen Verhältnisse durch eine Grünlandnutzung geprägt und vor Verbauung, Zersiedlung sowie flächenintensiven Nutzungsarten bisher geschützt worden. Eine Einbeziehung in den B-Plan „Sonnenberg“, rechtskräftig seit 20.05.2005, erfolgte bisher nicht. Somit wurde die weitgehende Störungsfreiheit und Übersichtlichkeit diese Offenlandbereiches erhalten.

Dies entspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG. In § 1 Abs. 6 BNatSchG ist formuliert, dass Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie unter anderem Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen zu erhalten sind und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln sind.

Mit der Überplanung der Fläche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Sonnenberg“ erfolgt eine weitere bauliche Verdichtung im Stadtgebiet von Lichtenstein und der Frischluftaustausch aus den nördlichen Waldflächen mit der Teichkette der „Schnorrbuschteiche“, die als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen sind, wird weiter eingeschränkt.

Die klimatische und regulierende Funktion des gegenwärtig unbebauten Flurstücks ergibt sich aus dessen Lage und dem Verbund mit den in nördlicher Richtung anschließenden Biotopstrukturen. Das Flurstück hat in dieser Konstellation eine wichtige Funktion als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet für den angrenzenden Siedlungsbereich der realisierten Bebauungspläne „Sonnenberg“ und „Niclaser Straße“.

Mit der geplanten Wohnbebauung wird die bisherige uneingeschränkte kleinklimatische Funktion des Grundstückes verloren gehen. Die Durchlüftung wird auf Grund der vorgesehenen Bebauung beeinträchtigt, da der freie Korridor zur unverbauten Landschaft weiter geschlossen wird.

Die Bebauung steht somit dem § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG entgegen, dass Luft und Klima zu schützen sind; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstigen lufthygienischen oder klimatischen Wirkungen, wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich.

Mit der geplanten Bebauung kommt es zu einer weiteren baulichen Verdichtung am Standort und zum Entzug von unverbauten Landschaftsbereichen.

Die Ausweisung der Fläche im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes ist im Hinblick auf die heute zunehmende Berücksichtigung der Faktoren Arten- und Klimaschutz und Nachhaltigkeit in der städtischen Entwicklung sehr kritisch hinsichtlich der Flächenversiegelung zu bewerten. Mit der Freihaltung der Fläche würde hinsichtlich seines jetzigen ausgleichenden Potentials zur Minderung der Klimaveränderung für das Stadtgebiet von Lichtenstein, wie Zunahme der Erwärmung, Starkniederschläge, Sturm etc. Rechnung getragen.

Nach Maßgabe des § 2 BNatSchG soll jeder, u.a. auch die Kommunen, nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden.

Die Bebauung stellt einen vermeidbaren Eingriff im Sinne von § 15 Abs. 1 BNatSchG dar. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Dies wäre mit dem Verzicht der geplanten Wohnbebauung am Standort gegeben.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Prüfergebnis:
Aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken.

Bewertung:
Die 5. Änderung des B-Plans Wohngebiet „Sonnenberg“ betrifft einen Teil des Flurstücks 1244 der Gemarkung Lichtenstein mit einer Fläche von ca. 0,16 ha. Die befindet sich im Außenbereich und die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Planung schließt an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Von dem Vorhaben ist nur der Randbereich des Flurstücks 1244 der Gemarkung Lichtenstein betroffen. Es entstehen keine Rest- oder Splitterflächen.

Untere Forstbehörde

Prüfergebnis:
Aus Sicht der unteren Forstbehörde ist das beantragte Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da der gesetzlich geforderte Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäude nicht gegeben ist und somit die Sicherheit des Gebäudes nicht gewährleistet werden kann.

Bewertung:
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenberg“, welcher am 22.06.1996 in Kraft trat, ist mit der 5. Änderung die Bebauung mit einem Einzelhaus auf dem Flurstück 1244 der Gemarkung Lichtenstein vorgesehen.

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich, im Schnorrbuschgrund mit seinen Teichen, Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen auf den Flurstücken 1236 und 1237 der Gemarkung Lichtenstein sowie auf Teilen des Flurstücks 1238/1 der Gemarkung Lichtenstein.

Auf den Flurstücken 1237 und 1238/1 der Gemarkung Lichtenstein nordwestlich des Baufeldes 27 handelt es sich um einen Eichenaltbestand mit einzelner Beimischung von Bergahorn und Winterlinde.

Die Eichen sind durchschnittlich 140 Jahre alt und erreichen auf der Hangoberkante zurzeit eine Höhe von 19 m. Auf diesem Standort können die Eichen im Alter von 190 Jahren eine Endhöhe von 27 m erreichen. Die einzelnen Bergahorne und Winterlinden erreichen kleinere Endhöhen.

Der Wald ist als Biotop „Feldgehölz an den Schnorrbuschteichen“ kartiert und erfüllt besondere Funktionen für die Landschaft als das Landschaftsbild prägender Wald.

Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Der geforderte Waldabstand dient insbesondere der Sicherung von Leben und Gesundheit der Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume.

Der vor Ort gemessene Mindestabstand des geplanten Baufeldes 27 zum Wald beträgt 26 m. Aufgrund des Standraums der an der oberen Hangkante, in einer Ebene mit dem geplanten Vorhaben, stockenden Eichen können keine Abweichungen vom gesetzlich geforderten Mindestabstand von 30 m gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG gewährt werden. Dieser wird zwischen Wald und Gebäude nicht eingehalten, sondern um 4 m unterschritten.

Amt für ländliche Entwicklung und Vermessung

(Obere) Flurbereinigungsbehörde / Untere Vermessungsbehörde

Prüfergebnis:
Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Hinweise:
Das Planungsvorhaben wird von Verfahren nach FlurbG bzw. LwAnpG nicht berührt.

Im Rahmen der TöB-Beteiligung erfolgt keine Überprüfung der Übereinstimmung der dargestellten Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters. Der Planverfasser trägt die Verantwortung für die Aktualität seiner Planungsgrundlagen.

Es besteht die Möglichkeit, die Bescheinigung zur Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskatas-

ter durch die untere Vermessungsbehörde bei dieser zu beantragen. In diesem Fall wäre der Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren:

> *„Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom _____ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft."*

Glauchau, den	*Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung (untere Vermessungsbehörde)*	*Siegel*

Hingewiesen wird zudem auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen gemäß §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG[1]).

<u>Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</u>

SG Kreisentwicklung

<u>Prüfergebnis:</u>
Es bestehen aufgrund ergangener Rechtsprechung Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

<u>Hinweise / Bewertung:</u>
Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Festsetzung von Wohnbauflächen im bisherigen Außenbereich vor. Hierzu wurde seitens der Stadt Lichtenstein ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Vorlage eines Umweltberichtes gewählt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 18.07.2023 unter dem Aktenzeichen 4 CN 3.22 geurteilt, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsgebietes nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden können. § 13 b BauGB ist hierfür wegen Verstoß gegen vorrangiges Umweltrecht (siehe Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-RL. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL) nicht anwendbar. Ein dennoch nach dieser Norm aufgestellter Bebauungsplan leidet ggf. an einem beachtlichen Verfahrensfehler.

Es ist zur Herstellung rechtssicherer Zustände zu empfehlen, eine Umweltprüfung durchzuführen, Unterlagen gem. § 2 a BauGB beizubringen bzw. zu veröffentlichen und eine erneute / weitere Behörden- / Öffentlichkeitsbeteiligung unter Beachtung der allgemeinen Verfahrensregeln durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich derzeit Flächen der Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan bestimmt gemäß § 5 BauGB die für den Bebauungsplan maßgebende Grundzüge der der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet. Die Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Landwirtschaftsfläche dar. Aus diesem Grund scheidet für das weitere Vorgehen die Anwendung von § 13 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan berührt sind. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens liegen nicht vor.

Es wird im Ergebnis die Durchführung eines 2-stufigen Regelverfahrens empfohlen.

Zudem ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in einem eigenen Verfahren erforderlich.

---

[1] Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 16 des Gesetzes vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung

Für das weitere Verfahren ist das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB zu beachten, d.h. der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hierbei ist insbesondere der Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar darzulegen.

Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz

Prüfergebnis:
Bei Beachtung der nachfolgenden Ausführungen sind aus Sicht der Stabsstelle BRK als untere Brand- und Katastrophenschutzbehörde die von hier aus wahrzunehmenden öffentlichen Belangen der vorbeugenden Gefahrenabwehr zum derzeitigen Zeitpunkt als ausreichend anzusehen. Bei Nichtbeachtung können Bedenken hinsichtlich der Ermöglichung der Menschenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten sowie der allgemeinen Sicherheit (mit Blick auf schwere Unfälle oder Katastrophen) aufkommen.

1. Generalklausel

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Dies spiegelt sich im weiteren Sinne auch in den §§ 1 (6) sowie 2 (4) des BauGB wieder. Auch im fortlaufenden Text des vorgenannten Dokuments wird direkt und indirekt auf mögliche Folgen / Risiken die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt bei schweren Unfällen oder Katastrophen zulässiger Anlagen (Bau- und Betriebsphase) verwiesen, welche zu berücksichtigen sind. Diese Aspekte sind bei der weiteren Beurteilung der brandschutzrelevanten Aspekte zu beachten.

2. Löschwasserversorgung

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist und hat dies zu bestätigen (vgl. Paragraph 6 SächsBRKG / Paragraph 14 SächsBO i. V. m. Pkt. 14 VwV-SächsBO).

Mit der 5. Änderung des Geltungsbereichs des BPlans (westliche Erweiterung um das Baufenster WA 27 in Verlängerung der Straße „Schöne Aussicht und des Baufensters WA 1) soll auf der bisherigen Außenbereichsfläche durch Anpassung zur Wohnbaufläche (WA) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen (Neubau von 1 bis 2 Eigenheimen bzw. eines Doppelhauses mit Nutzung als „Mehr-Generationen-Haus“) ermöglicht werden. Für das neue Baufenster WA 27 werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Daraus ergibt sich die erforderliche Löschwassermenge.

Grundsätzlich muss für die vorgesehene Nutzung (WA) in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 und der zu erwartenden planerischen Grundlagen zur Sicherung des Grundschutzes ein mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden vorhanden sein.

Die zuständige Gemeinde hat unter Beachtung der ausgewiesenen Nutzung im Rahmen von Anfragen zur Löschwasserbereitstellungen für einzelne Vorhaben den Nachweis zu erbringen, aus dem hervorgeht, wie genau die erforderliche Löschwassermenge (Grundschutz) für den Bereich sichergestellt wird. Dieser Aspekt ist schon an dieser Stelle zu berücksichtigen. Ggf. ergeben sich aus der zukünftig ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung weiterführen-de Anforderungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesicherte Löschwasserversorgung zur Erschließung des Grundstücks gehört. Demnach muss diese spätestens bei Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Bei Ausweisung von (neuen) Baugebieten ist dies zu berücksichtigen. Ge-eignete Maßnahmen zur Sicherung sind im Rahmen der Planung und Ausgestaltung vorzu-sehen.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass im Bereich der Straße „Schöne Aussicht“ Höhe HNr. 10 ein Hydrant mit entsprechender Schüttleistung (Entfernung Baufenster WA27 → Hydrant ca. 215 m) innerhalb des Radius von 300 m zur Verfügung steht. Demnach kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die definierte Löschwasserversorgung (Grundschutz) sichergestellt ist.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der allgemeinen Empfehlungen und üblichen taktischen Vorgehensweisen eine geeignete Löschwasserentnahmestelle mit mindestens 24 m³/h idealerweise nicht weiter als 80 - 120 m entfernt sein soll und zwischen Plangebiet und Löschwasserentnahmestelle keine unüberwindbaren Hindernisse sein dürfen. Mit Blick auf die gestalterische Ausbildung der Erschließung würde es sich aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes anbieten, einen neuen Hydranten am Ende der neuen Erschließungs-straße (Übergangsbereich zum neuen Baufenster WA 27 am Rand der Straße → Befahrbarkeit sollte gewährleistet bleiben) bzw. in der Wendestelle zwischen den Baufeldern WA 3 und WA 4zu verorten. Möglichkeiten diesbezüglich sind zu erörtern.

3. Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.
Die verkehrsseitige Erschließung des Baufensters erfolgt über vorhandene Stichstraße „Schöne Aussicht“ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind augenscheinlich ausreichend dimensioniert. Änderungen an der bestehenden Planung sind nicht vorgesehen. Insofern im Baufenster WA 27 eine Erweiterung vor-gesehen ist, sind die hier dargelegten Anforderungen einzuhalten. Mit Blick auf die Unterlagen erscheint die grundsätzliche öffentliche Erschließung der Planfläche bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen aktuell als gesichert.

Insofern zutreffend bzw. sich aus Veränderungen bei der Grundstücksaufteilung / Teilbereiche das Erfordernis ergibt, sind bei der weiteren Planung die folgenden Aspekte zu beachten.

Die straßenseitige Erschließung muss - wenn erforderlich - bezüglich der Zufahrten und Zu-gänge für Einsatzfahrzeuge mindestens den Forderungen der DIN 14090 entsprechen. Dies trifft insbesondere auf die als Feuerwehrzufahrten vorgesehenen Verkehrswege vor allem auch mit Blick auf notwendige Kurvenradien zu.

Die räumliche Gestaltung und die Anordnung von öffentlichen Verkehrsflächen haben so zu erfolgen, dass die Zugänglichkeit zu ggf. im Bestand vorhandenen und zukünftigen neuen Gebäuden von öffentlichen Verkehrsflächen aus insbesondere für die Feuerwehr sichergestellt wird. Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO i. V. m. der DIN 14090 sind zu beachten.

Bei Sackgassen sind - sofern das Befahren erforderlich ist - für die Einsatzfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten, z. B. in Form eines Wendehammers, vorzusehen.

Werden im Verlauf von Feuerwehrzufahrten jeglicher Art beispielsweise Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken, etc. vorgesehen, so sind diese so auszuführen, dass ein öffnen mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschließung möglich ist.
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, speziell für Fahrzeuge der Feuerwehr / des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

4. weitere Hinweise

Die vorstehenden Ausführungen und Hinweise zeigen die bei der Planung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes (Ermöglichung der Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksamer Löscharbeiten) bedeutsamen Maßnahmen auf.

Diese Aspekte sind als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen. Sie greifen einer vorhabenbezogenen Stellungnahme einzelner Bauanträge nicht vor.

Für vorgesehene Baumaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. gesonderte Bewertungen erforderlich.

Brandschutzrechtliche Belange, insbesondere Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit, potentielle Einwirkungen von außen und notwendige Einsatzunterlagen, sind in der Genehmigungsplanung allumfassend zu betrachten / zu bewerten.

Amt für Abfallwirtschaft

Prüfergebnis:
Es bestehen Bedenken zu dem Vorhaben.

Begründung
Die Straße „Schöne Aussicht" endet im Bereich des Vorhabengebietes in einer Stichstraße ohne Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug. Dies entspricht nicht den Anforderungen des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (örE). Eine satzungsgemäße haushaltsnahe Abfallentsorgung wäre in diesem Fall nach dem derzeitigen Planungsstand nicht.

Die Abfallbehälter sind zur Leerung gemäß § 16 Abfallwirtschaftssatzung an der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug erreichbaren Stelle bereitzustellen.

Hinweise:
Der Landkreis betreibt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung und ist öffentlich-rechtlich tätig. Die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau umfasst gemäß § 4 Abfallwirtschaftssatzung (AWS 2019) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen sowie das Einsammeln und die Beförderung von überlassungspflichtigem Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen.

Der Landkreis beauftragt Dritte mit der Erfüllung seiner Pflichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass jedes Grundstück auch künftig an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung anzuschließen ist. Aller anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall ist dem örE gemäß gültigem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen AWS 2019 des Landkreises Zwickau zu überlassen.

Die Leerung aller Abfallbehälter (Restabfall-, Bioabfall-, Blaue und Gelbe Tonne) muss an der jeweiligen Grundstücksgrenze (auf dem Gehweg oder am Straßenrand) gewährleistet sein. Hierbei dürfen keine Fußgänger oder Fahrzeuge gefährdet oder behindert werden.

Stellplätze für Abfallbehälter sind bedarfsgerecht auf den Grundstücken vorzusehen. Die Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist ausschließlich am Abholtag gestattet.

Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß der Branchenregel „DGUV Regel 114-601 — Teil I: Abfallsammlung" nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Weiterhin bitten wir um Beachtung folgender allgemeingültiger Hinweise zur Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge:

- Eine sichere Erschließung aller bebaubaren Grundstücke muss (weiterhin) gewährleistet sein.
- Privatwege werden nicht befahren.
- Die ungehinderte Zufahrt für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge (mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen) — auch in Kurvenbereichen — muss (weiterhin) gegeben sein.
- Für Anliegerstraßen muss eine Mindeststraßenbreite von 3,55 Metern, im Kurvenbereich mindestens von 4,75 Metern eingehalten werden.
- Es sollten Wendeanlagen gemäß Anforderungen der RASt 06 für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen werden, um ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge auszuschließen.

Gern stehen die Sachbearbeiter in den beteiligten Fachämtern bereit, die gegebenen Hinweise in einem persönlichen Gespräch zu erläutern und gemeinsam Lösungswege zu erarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Manuela Kehrer
Amtsleiterin

Anlage

Verteiler
Stadt/Gemeinde
Planungsbüro
zu den Akten

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

per E-Mail
erhard@scz-zwickau.de

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

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

Rainer.Clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
27.06.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/336/3

Dresden,
14. Juli 2023

15 Jahre Täglich für ein gutes Leben.

Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenberg“ in Lichtenstein/Sa. - Entwurf Stand April 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Wir empfehlen im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Gliederungspunkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen beachtet. Wir weisen auf eine formelle Anmerkung siehe Punkt 2 hin.

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

www.lfulg.sachsen.de

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

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

2023/116487

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

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

[1] Schreiben von Sachsen Consult Zwickau vom 27.06.2023
[2] mit [1] u. a. überreichte Unterlagen: 5. Änderung Bebauungsplan „Sonnenberg“ Stadt Lichtenstein/Sa., Teil Begründung, Planfassung vom April 2023
[3] 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

Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen [2] bereits angemessen beachtet. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.

<u>Anmerkung:</u>

In den Planungsunterlagen [2], Seite 37, „Natürliche Radioaktivität“, erster Abschnitt, ist der Satz „*Auch liegt die Vorhabenfläche außerhalb eines festgelegten.*“ unvollständig.

Vorschlag Ergänzung *„…eines festgelegten* ***Radonvorsorgegebietes [3]****…*“.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

[1] Schreiben der Sachsen Consult Zwickau Ingenieur- und Architekturbüro vom 27.06.2022, Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenberg“ in Lichtenstein/Sa. nach § 13b BauGB (Stand April 2023) Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
[2] Als Anlage von [1] übermittelte Unterlagen zum Bebauungsplan „Sonnenberg“
- Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A) inkl. Textlicher Festsetzungen (Teil B), 5. Änderung April 2023,
- Begründung, April 2023.

[3] Geologische Karte des Freistaates Sachsen. Blatt 5241 Zwickau-Ost, Maßstab: 1:25.000, digitale Version.
[4] Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).
[5] RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012.
[6] Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04. Anhang B in: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen

Staatsministeriums des Inneren zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 15.12.2017.

3.2 Prüfergebnis

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen mit derzeitigem Kenntnisstand aus geologischer Sicht gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

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

3.3 Hinweise

3.3.1 Geologie / Baugrund

Unter anthropogenen Auffüllungen ist im von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Gebietes (WA 27 in [2]) mit dem Vorkommen gradierter zyklisch gestapelter Fanglomerate mit Einschaltungen von wechselnd körnigem Sand- bis Schluffstein zu rechnen. Diese Festgesteine sind der oberrotliegenden Mülsen-Formation zuzuordnen [3], [4].

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 [5] ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Es wird auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R gemäß [6] hingewiesen. Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird verwiesen.

3.3.2 Geodaten

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

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG [4] liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor.

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

3.3.3 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

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

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter

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

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Stellungnahme zum Vorhaben
Lichtenstein, Flst. 1243/4, 1245/36, 1245/41, Tv 1245/16, Lkr. Zwickau, Bebauungsplan "Sonnenberg", 5. Änd.

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 Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Diese Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

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.
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rebecca Wegener
Referentin

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

D/UD Lkr. Z

Ihr Ansprechpartner
Dr. Rebecca Wegener

Durchwahl
Telefon +493518926631
Telefax +493518926999

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

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
27.06.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/93/720-2023/12836

Dresden,
29.06.2023

Landesamt
für Archäologie

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

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

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