



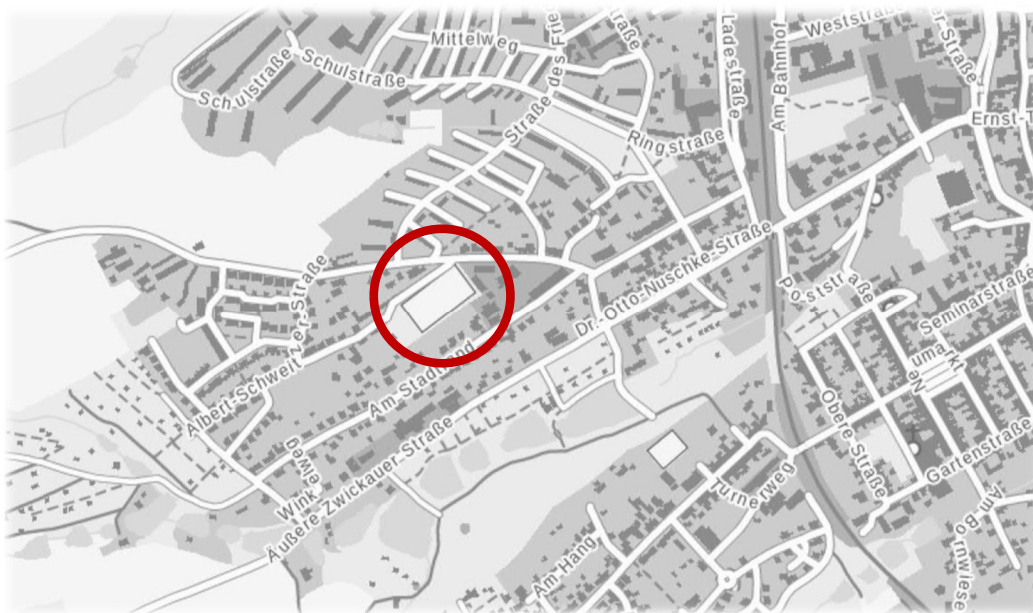
Stadt Lichtenstein/Sachsen

Landkreis Zwickau

SATZUNG

Bebauungsplan

„Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michelner Straße“



Begründung

Gemeinde

Stadt Lichtenstein/ Sa.

Badergasse 17

09350 Lichtenstein/ Sa.

Erstellung Bebauungsplan

Planungsbüro: Ingenieurbüro Hubert Beyer

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. (FH) Madlen Heinrich

Strümpellstraße 4-8

04289 Leipzig



Fassung

30.03.2026

Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. beschließt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

- **Planzeichnung**
- **Festsetzungen**
- **Begründung** (wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung.

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSVORGABEN/ GRUNDLAGEN

1.1 Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	6
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	7-12
1.4 Grundzüge der Planung.....	12

2 BEDARFSNACHWEIS

2.1 Anlass.....	13
2.2 Grundlagen.....	13
2.3 Bewertung der Hintergründe der Nachfrage nach Wohnraum.....	13-14
2.4 Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2022.....	14-15
2.5 2. Fortschreibung INSEK Stadt Lichtenstein 2030.....	15-17
2.6 Prognosen bis 2040.....	18-19
Fazit.....	19-20

3 ÜBERGEORDENTE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013).....	20-22
3.2 Regionalplan Chemnitz.....	22-24
3.3 Flächennutzungsplan	25-26
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Lichtenstein 2030	26-27

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1 Städtebauliche Konzeptidee	28-29
4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	29
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	29-30
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	30
4.2.3 überbaubare Grundstücksfläche	31
4.2.4 Versorgungsflächen	31
4.2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	31
4.2.6 Unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen.....	31
4.2.7 Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	31-32

4.2.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	33
4.2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	34
4.3.1	Einfriedungen.....	34
4.3.2	Errichtung von Stellplätzen.....	34
5	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	
5.1	Lage des Geltungsbereiches	34
5.2	Aktuelle Nutzung	35
5.3	Erschließung Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	35
5.3.1	Verkehrerschließung	36-37
5.3.2	Zugänglichkeit für die Feuerwehr	37
5.3.3	Löschwasserversorgung	37-38
5.3.4	Trinkwasserversorgung	38-39
5.3.5	Gasversorgung.....	39
5.3.6	Telekommunikationsanlagen	40
5.3.7	Entwässerung	41-44
5.3.8	Straßenbeleuchtung	45
5.3.9	Sonstige Medien	45
5.3.10	Abfallentsorgung	46
5.4	Baugrund, Hydrogeologie, Radonschutz, Altbergbau	46-48
5.5	Umweltsituation, Altlasten, Immissionsschutz	48-50
5.6	Naturschutz, Artenschutz	50-54
5.7	Plangrundlage	54
6	FLÄCHENBILANZ	55
7	VERFAHREN	55
8	RECHTSGRUNDLAGEN	56
9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	57-59
	QUELLENVERZEICHNIS	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Lichtenstein
Tabelle 2:	Erteilte Baugenehmigungen in der Stadt Lichtenstein/Sa. mit den Ortsteilen Rödlitz und Heinrichsort in den Jahren 2015 bis 2023
Tabelle 3:	Übersicht Bebauungsplangebiete für Wohnbebauung in der Stadt Lichtenstein/Sa. und den Ortsteilen Rödlitz und Heinrichsort
Tabelle 4:	Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2040, Lichtenstein/Sa.
Tabelle 5:	Flächenbilanz
Tabelle 6:	Verfahrensschritte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Kartenauszug (Quelle: RAPIS Bauleitplanung, DIGROK 10/2022, Landesdirektion Sachsen Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen 2022)
Abbildung 2:	Katastervermessung, Abmarkungsplan
Abbildung 3:	Lageplan mit Geltungsbereich (rote Umgrenzungslinie), Bildquelle: Google Earth
Abbildung 4:	Ansicht in Richtung Nordwest, angrenzender Garagenkomplex und Natursteinmauer an der oberen Böschungskante des Plangebietes, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer
Abbildung 5:	Ansicht in Richtung Osten, angrenzende Sportfläche/ Volleyballplatz Bildquelle: Prometheus 108. Projekt GmbH
Abbildung 6:	Ansicht in Richtung Nordwest, angrenzendes Gewerbegebiet „Rubertsteinwerk“ GmbH, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer
Abbildung 7:	Ansicht in Blickrichtung Ost, angrenzendes Wohngebiet, Böschungssituation, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer
Abbildung 8:	Ansicht Einfahrtsituation von der Michelner Straße in die Straße „An der Jugendherberge“, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer
Abbildung 9:	Ansicht Ausfahrtsituation von der Straße „An der Jugendherberge“ auf die Michelner Straße, rechts Plangebiet, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer
Abbildung 10:	Blick in Richtung Nordost auf das Gewerbegebiet Rubersteinwerk GmbH, südlich-Geländeanstieg mit Zaunabgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer
Abbildung 11:	Auszug aus Karte 10 „Rückbau und Neubau, Wohnbaupotenzial“ Wohnbaupotenziale (gelb markiert) Quelle: 2. Fortschreibung INSEK Stadt Lichtenstein 2030, Stand: September 2017
Abbildung 12:	Auszug aus der Raumnutzungskarte (Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Stand 07/2008)
Abbildung 13:	Planauszug 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Städteverbund Sachsenring“ – Entwurf, Oktober 2019

- Abbildung 14: Auszug aus Karte 10 „Rückbau und Neubau, Wohnbaupotenzial“ Wohnbaupotenziale (gelb markiert) Quelle: 2. Fortschreibung INSEK Stadt Lichtenstein 2035, Stand: September 2017
- Abbildung 15: 2. Städtebauliches Konzept für die „Wohnbebauung ehem. Hartplatz Michelner Straße“ in Lichtenstein/ Sa. (Stand 02/2026)
- Abbildung 16: 2. Städtebauliche Konzeptidee für die „Wohnbebauung ehem. Hartplatz Michelner Straße“ in Lichtenstein/ Sa.
- Abbildung 17: Auszug aktueller Bestandsplan Trinkwassererschließung – RZV (Stand 26.06.2023)
- Abbildung 18: Auszug aus dem Lageplan Kanalisation - WAD GmbH, Stand 10.07.2023
- Abbildung 19: Ansicht der vorhandenen maroden Natursteinmauer in Richtung Süd-West
Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer
- Abbildung 20: Angepasste Beleuchtung, Quelle: EUROBATS Nr. 8, "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten", Bonn 2019
Daten-/Bildquelle: Auszug aus dem Artenschutzgutachten, igc- Ingenieurgruppe Chemnitz GbR

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: abfall- und geotechnische Untersuchung-Gutachten mit Anlagen, Dipl.-Geoökol. Ulrike Werner, GEOService Glauchau GmbH, Stand 20.05.2020,
- Anlage 2: Radiologische Untersuchung, ergo Umweltinstitut GmbH, Stand 13.10.2021
- Anlage 3: Artenschutzgutachten mit Anlage 1 und 2 Fledermäuse, Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, N. Sigmund, Dr. rer. nat. R. Spangenberg, Dipl.-Biologe, Fassung vom 18.08.2022
- Anlage 4: Ergebnisse der Versickerungsversuche für das Vorhabengbiet B-Plan „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michelner Straße“ in Lichtenstein/ Sa. vom 17.01.2024, ERGO Umweltinstitut GmbH
- Anlage 5: Fachbeitrag Wasserbilanz (Stand 03/2026)
- Anlage 6: Koordinierter Leitungsplan_Plan-Nr. 1.2.1 (Stand 03/2026)
- Anlage 7: Entwässerungskonzept_Plan-Nr. 1.1.2 (Stand 03/2026)
- Anlage 8: Bemessung von Rückhalteräumen nach DWA-A 117 für die privaten Grundstücke (Stand 03/2026)

1. PLANUNGSVORGABEN/ GRUNDLAGEN

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. hat am 09.Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für den Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michelner Straße“ mit der BV 09/12/2019 beschlossen.

Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, für die sich im Innenbereich befindlich brachliegenden ehemalige Sportplatz (Hartplatz) Anlage Michelner Straße. Diese soll sich im Sinn einer Flächenentwicklung als Wohnbaufläche etablieren.

Der Standort ist wegen seiner vorhandenen äußeren Erschließung für den Individualverkehr, seiner Anbindung an die technischen Netze der Ver- und Entsorgungsträger, der geringen Entfernung zur Kernstadt und zur sozialen Infrastruktur sowie seiner günstigen Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Regionalverkehr besonders geeignet.

1.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es werden die Vorschriften gem. § 13 BauGB angewandt, damit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sind auf Grund des Status des B-Plans -Innenbereichs-BPL nach § 13 a BauGB- nicht vorzusehen (Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig), sondern lediglich der Artenschutz zu garantieren. Ausgehend von den durchgeführten faunistischen Erfassungen werden Maßnahmen festgesetzt (darunter FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes), die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz verhindern.

Im beschleunigten Verfahren hat die Gemeinde die Möglichkeit, von den Vorteilen des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) Gebrauch zu machen. Darüber hinaus sind die entsprechenden Bebauungspläne in der Regel von der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan freigestellt, d. h., sofern die Bebauungspläne eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern, kann diese im Wege der Berichtigung (kein eigenes Verfahren) durch die Gemeinde vorgenommen werden und dies bedarf keiner Genehmigung.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Kleinstadt Lichtenstein/Sachsen im Landkreis Zwickau. Lichtenstein/Sa. ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft „Rund um den Auersberg“ und trägt den Beinamen „die Stadt im Grünen“. Die Stadt liegt nördlich des Westerzgebirges im Naturraum „Erzgebirgisches Becken“ auf einer Höhe von 288 bis 428 m ü.NN zwischen Chemnitz ca. 29km östlich und Zwickau ca. 12km westlich.

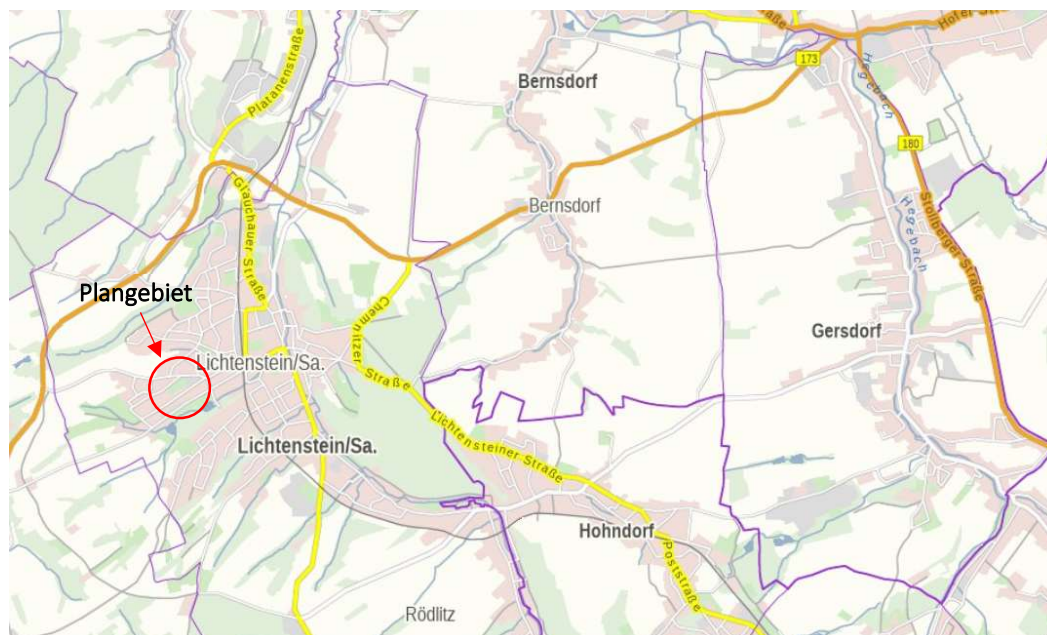
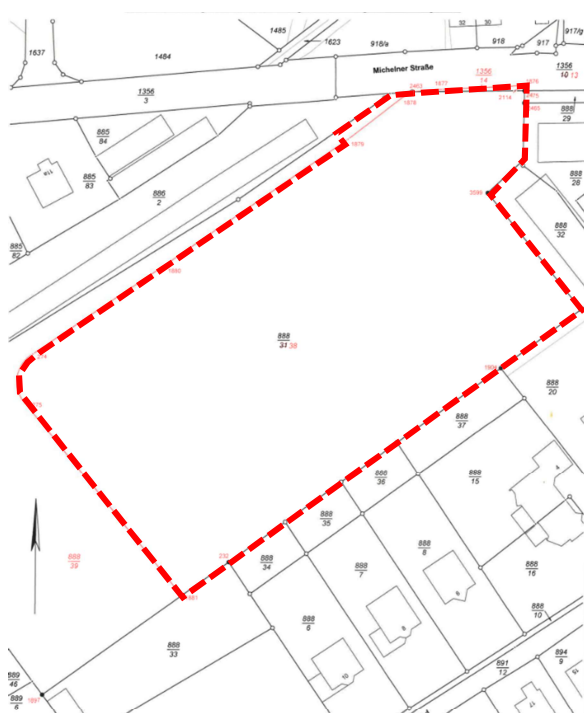


Abb. 1 Kartenauszug (Quelle: RAPIS Bauleitplanung, DIGROK 10/2022, Landesdirektion Sachsen Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen 2022)

Der Landschaftsraum um Lichtenstein/Sa. wird von großen Waldflächen (Rümpfwald, Stadtwald und Burgwald) und Erhebungen wie beispielsweise dem Chemnitzberg geprägt. Der dadurch entstehende Höhenunterschied beträgt ca. 60-80m.

Durch die Nähe zu den Bundesautobahnen A4 und A72 sowie zur Bundesstraße B173, aber auch mit einer direkten Schienenanbindung der City-Bahn verfügt Lichtenstein/Sa. über eine hervorragende überregionale Anbindung an das Verkehrs- und Schienennetz.

Die Stadt Lichtenstein/Sa. sind in die Ortsteile Rödlitz und Heinrichsort sowie in verschiedene Stadtteile unterteilt. Zu den Stadtteilen gehören die Altstadt Lichtenstein, Barockstadt Callnberg, das Gründerzeitgebiet, Altneubaugebiet, Ernst-Schneller-Siedlung, den Siedlungsbereichen Schäller und Rümpf sowie weitere neue Siedlungsarme südwestlich von Callnberg mit Ein- und Zweifamilienhäusern.



Der räumliche Geltungsbereich (rot gestrichelte Linie) umfasst das Flurstück 888/38, 1356/14 und ein Teilfläche des Flurstückes 888/39 der Gemarkung Lichtenstein/Sa. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.000 m² (Abb.2).

Abb. 2 Katastervermessung, Abmarkungsplan

Bei der Fläche handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Sportplatzes (Hartplatz) Michelner Straße sowie um eine Teilfläche der Straße An der Jugendherberge über die, die neue Wohnbebauung erschlossen werden soll. An das Plangebiet grenzt südöstlich und nördlich überwiegend Wohnbebauung mit ausladenden grünstrukturierten Grundstücken an. Nordöstlich des stillgelegten Sportplatzes befindet sich eine Gewerbefläche, die Rubersteinwerk GmbH und nordwestlich schließen sich 4-geschossige (teilweise 5-geschossige) Mehrfamilienhäuser (sog. Altneubauten) errichtet ab 1959 in Stein-auf-Stein-Bauweise an.



Abb. 3 Lageplan mit Geltungsbereich (rote Umgrenzungslinie), Bildquelle: Google Earth



Abb. 4 Ansicht in Richtung Nordwest, angrenzender Garagenkomplex und Natursteinmauer an der oberen Böschungskante des Plangebietes, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer



Abb. 5 Ansicht in Richtung Osten, angrenzende Sportfläche/ Volleyballplatz
Bildquelle: Prometheus 108.Projekt GmbH



Abb. 6 Ansicht in Richtung Nordwest, angrenzendes Gewerbegebiet „Rubertsteinwerk“ GmbH
Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer



Abb. 7 Ansicht in Blickrichtung Ost, angrenzendes Wohngebiet, Böschungssituation
Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer



Abb. 8 Ansicht Einfahrtsituation von der Michelner Straße in die Straße „An der Jugendherberge“
Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer

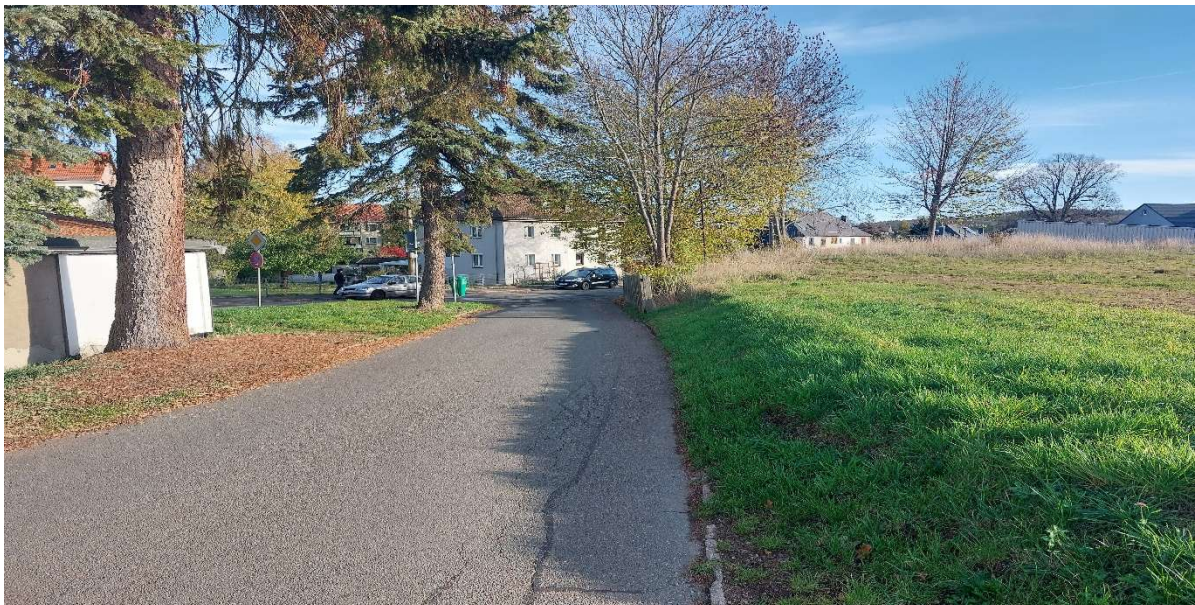


Abb. 9 Ansicht Ausfahrtsituation von der Straße „An der Jugendherberge“ auf die Michelner Straße,
rechts Plangebiet, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer



Abb. 10 Blick in Richtung Nordost auf das Gewerbegebiet Rubersteinwerk GmbH, südlich-Geländeanstieg mit Zaunabgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet, Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer

1.4 Grundzüge der Planung

Das Plangebiet kann von der Michelner Straße aus über die Straße „An der Jugendherberge“ verkehrstechnisch erschlossen werden. Ein Teilausbau der Straße „An der Jugendherberge“ bis zur neuen Zuwegung in die geplante Wohngebietsfläche ist für die notwendigen Erschließungsanlagen erforderlich.

Planungsseitig werden bebaubare Flächen durch Baufenster gekennzeichnet, die jedoch größtmöglichen Spielraum für die Bebauung erlauben.

Die Bebauungsdichte wird gesteuert durch die Grundflächenzahl (GRZ), die auch die Basis für die Ermittlung der Anschlusswerte bilden.

2 BEDARFSNACHWEIS

2.1 Anlass

Mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michelner Straße“ der Stadt Lichtenstein/Sa. sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha. Im B-Plan-Gebiet sollen nach einem städtebaulichen Konzept 15 Einfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB im Juni 2023 zum 1. Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung ehemaliger Hartplatz Michelner Straße“ hat der Planungsverband Region Chemnitz gefordert, der Begründung der Satzung einen Bedarfsnachweis zur Inanspruchnahme der Flächen beizufügen, da sich der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Für die Ermittlung ist die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen zugrunde zu legen.

Dies gilt auch, wenn der Bebauungsplan – wie im vorliegenden Fall vorgesehen – nach § 13a BauGB entwickelt werden soll, um eine rechtssichere Beachtung raumordnerischer Belange zu gewährleisten. In diesem Fall greift die Notwendigkeit des Bedarfsnachweises auf Ebene der Bebauungsplanung. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.2 Grundlagen

Zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauvorhaben im Ein- und Zweifamilienhaussektor sind zunächst verschiedene, allgemeine Indikatoren zu analysieren, die dann auf die konkrete Situation in der Stadt Lichtenstein/Sa. übertragen werden können. Für eine fundierte Nachweisführung sind einerseits die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung und andererseits die Bevölkerungsprognose darzustellen. Dafür steht auch die aktuelle Wohnungsmarktprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Verfügung. Darüber hinaus sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotenziale und deren tatsächliche Verfügbarkeit zu ermitteln. Als weiteres Indiz im Bedarfsnachweis gilt die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die genannten Analyse Kriterien in Beziehung zueinanderstehen und sich gegenseitig beeinflussen.

2.3 Bewertung der Hintergründe der Nachfrage nach Wohnraum

Grundlegend für die Prognose der Wohnraumnachfrage sind zum einen der demographische Entwicklungstrend der Stadt Lichtenstein/Sa. sowie die sich stetig wandelnden Trends in der Lebensplanung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Die Nachfrage nach Wohnraum beinhaltet prinzipiell die Aspekte Nachfrage nach Bauland, Miete sowie die Selbstnutzung bestehender Immo-

bilien. Während die demographische Situation die quantitative Berechnungsgrundlage bildet, werden durch die Ansprüche der Bevölkerung an Wohnraum die qualitativen Aspekte abgebildet.

Lichtenstein/Sa. ist im Regionalplan Region Chemnitz als Mittelzentrum festgelegt. Zentrale Orte sind Gemeinden, die auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereichs, ihrer Lage im Raum, ihrer Funktion und der Komplexität ihrer Ausstattung Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen bilden. Sie übernehmen entsprechend ihrer Funktion und Einstufung im zentralörtlichen System Aufgaben für die Gemeinden ihres jeweiligen übergemeindlichen Verflechtungsbereichs. Im Landesentwicklungsplan werden Ober- und Mittelzentren und in den Regionalplänen die Grundzentren festgelegt.

Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wohn- und Bildungsstandorte sowie als Wirtschafts-/Versorgungszentren zu sichern und zu stärken. Insofern ist die Stadt als Standort für die bedarfsgerechte Ansiedlung von überörtlichem Wohnungsbau grundsätzlich geeignet. Dieser soll in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden. Das B-Plan-Gebiet liegt am Rand der Kernstadt zwischen bereits bestehenden Wohngebieten. Es erfüllt somit die oben genannten Voraussetzungen. Neue Baugebiete sind grundsätzlich bedarfsgerecht festzusetzen. Der vorliegende Wohnflächenbedarfsnachweis weist, vor dem Hintergrund bereits vorhandener Potentiale (z.B. Brachen, Leerstände oder bestehenden Bebauungsgebieten), die konkreten Wohnflächenbedarfe in Lichtenstein/Sa. nach.

2.4 Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2022

Eine wichtige Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen Situation in der Stadt Lichtenstein/Sa. bildet die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. Auf Basis in der Stadtverwaltung Lichtenstein/Sa. vorliegender statistischer Daten kann die Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2022 wie folgt nachvollzogen werden. Aktueller Berichtsstand Juni 2023.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Lichtenstein/Sa.

Quelle: Statistikstelle Stadt Lichtenstein/Sa., Statistisches Landesamt

Jahr, Stichtag 31.12.	Einwohner
2006	13 370
2007	13 226
2008	13 017
2009	12 817
2010	12 706
2011	12 341
2012	12 178
2013	11 930

2014	11 737
2015	11 632
2016	11 584
2017	11 481
2018	11 285
2019	11 177
2020	11 087
2021	10 975
2022	11 097

Tabelle 2: Erteilte Baugenehmigungen in der Stadt Lichtenstein/Sa. mit den Ortsteilen Rödlitz und Heinrichsort in den Jahren 2015 bis 2023, Quelle: Stadt Lichtenstein/Sa.

Jahr	Anzahl gesamt
2015	10
2016	4
2017	6
2018	12
2019	11
2020	8
2021	11
2022	8
2023 (Stand 16.11.23)	5
Gesamt	75
Durchschnitt im Jahr	8

2.5 2. Fortschreibung INSEK Stadt Lichtenstein 2030

In der Entwicklung der Stadt Lichtenstein/Sa. in der II. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) Lichtenstein 2030 soll auch künftig die städtebaulichen Folgen des demographischen und strukturellen Wandels sowie die damit verbundenen Herausforderungen bewältigt und die dafür notwendigen städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden. Rückgang sowie Alterung der Bevölkerung und damit veränderte Nachfragestrukturen erfordern angepasste Lösungen zum Beispiel im Bereich der Wohnungsnachfrage und der sozialen Infrastruktur sowie künftiger Mobilitätsanforderungen.

Als ein übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung gilt es auch künftig, die Funktion der Stadt Lichtenstein/Sa. als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zu stärken und die Zukunftsfähigkeit sowie Attraktivität der Stadt für alle Generationen weiter auszubauen und zu steigern. Dies geht einher mit der Verbesserung städtebaulicher Problembereiche, einer Behebung bzw. Milderung von Funktionsverlusten und einer Aufwertung und Stärkung der Stadt als Wohnstandort.

Das Leitbild der zukünftigen Entwicklung der Stadt umfasst für die Umsetzung der gesamstädtischen und teilträumlichen Entwicklungsziele mehrere Leitziele, hervorzuheben ist hierbei:

- a) Die strenge Orientierung künftiger Stadtentwicklung am Grundsatz **„Innen- vor Außenentwicklung“**. Eine Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen ist zu vermeiden. Für die Neubebauung mit Wohnnutzungen sind innerstädtische Brachflächen und Baulücken sowie die bereits planungsrechtlich gesicherten Bebauungsplangebiete zu nutzen.

Die Darstellung in der Übersichtskarte 10 zum Fachkonzept Wohnen aus der 2. Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Lichtenstein/Sa. weist Flächenbereiche für Rückbau und Neubau sowie Flächen für Wohnbaupotenzial aus. Das Plangebiet im vorliegenden Bebauungsplan wurde hierbei schon berücksichtigt.

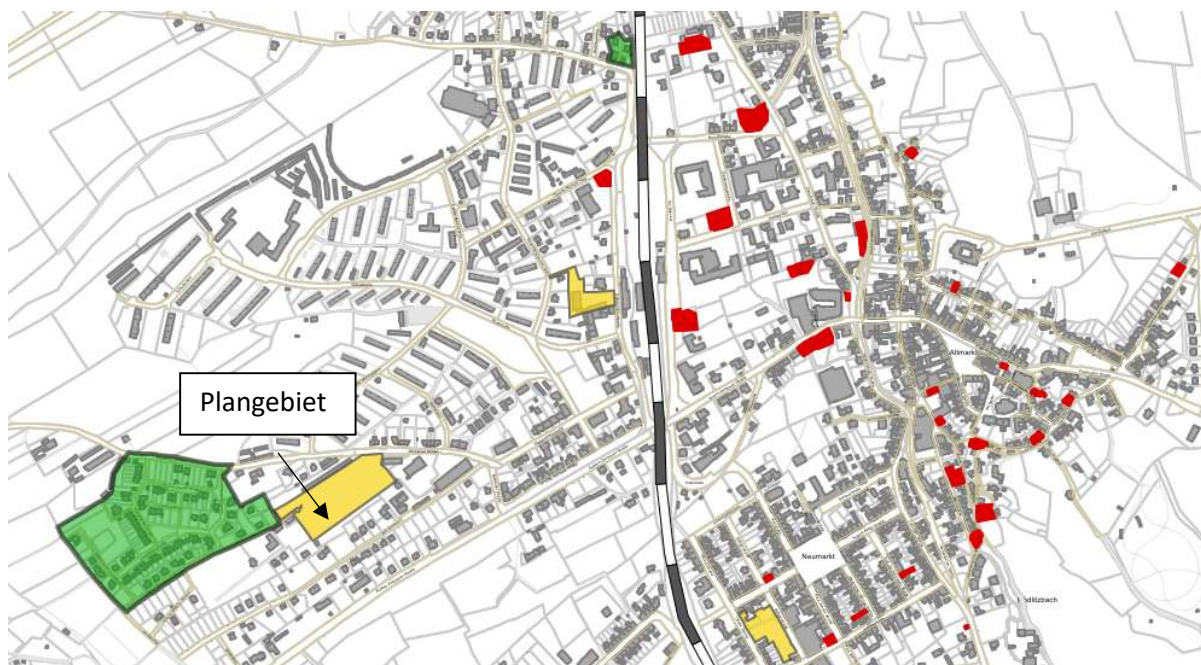


Abb. 11: Auszug aus Karte 10 „Rückbau und Neubau, Wohnbaupotenzial“ Wohnbaupotenziale (gelb markiert)
 Quelle: 2. Fortschreibung INSEK Stadt Lichtenstein 2030, Stand: September 2017

Tabelle 3: Übersicht Bebauungsplangebiete für Wohnbebauung in der Stadt Lichtenstein/Sa. und den Ortsteilen Rödlitz und Heinrichsort (5. Änderung), Quelle: 2. Fortschreibung INSEK Lichtenstein 2030

Bezeichnung Bebauungspläne und Satzungen, Lichtenstein/Sa.	Freie Wohneinheiten	Bemerkungen
Albert-Schweitzer Siedlung	---	
Albert-Schweitzer-Straße	1 EFH	Kein Zugriff durch die Stadt
„Callenberg Südwest am Stadtgut“, (W 12 FNP)	27 EFH	Kein Zugriff durch die Stadt
Wohngebiet „Niclaser Straße“	----	
Am Sonnenberg, Lichtenstein	1 EFH	Kein Zugriff durch die Stadt
Am Sonneneck Rödlitz	----	
Klarstellung- und Ergänzungssatzung Rödlitz		
Klarstellung- und Ergänzungssatzung „Am Feldrain“, Rödlitz	1 EFH (Fl. 500/6 Gem. Rödlitz)	Kein Zugriff durch die Stadt
Sonnenweg Heinrichsort	----	
„Am Sportplatzweg“ Heinrichsort	----	
Ergänzungssatzung „Martinweg“, Heinrichsort	1 EFH (Fl. 166/g Gem. Heinrichsort)	Kein Zugriff durch die Stadt
Ergänzungssatzung „Martinweg 2“, Heinrichsort	1 EFH	Kein Zugriff durch die Stadt
„Wohngebiet Waldblick Rödlitz“	4 EFH	Kein Zugriff; 6 Grundstücke sind verkauft (Stand 04/2024)
Ergänzungssatzung „Am Schubertgrund“	1 EFH	Planung abgeschlossen, kein Zugriff durch die Stadt

Hieraus ergibt sich, dass derzeit kaum Grundstücke im Innenbereich zur Bebauung zur Verfügung stehen, da die Stadt bereits über eine hohe bauliche Verdichtung verfügt und freie private Baugrundstücke im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen.

Aus den erteilten Baugenehmigungen ist für Lichtenstein/Sa. mit den Ortsteilen Rödlitz und Heinrichsort festzustellen, dass eine Nachverdichtung bereits erfolgte. In der Stadt Lichtenstein/Sa. sind keine Baulücken für Wohnbebauungen vorhanden, auf welche die Kommune derzeit Zugriff hat.

2.6 Prognosen bis 2040

Vorausberechnungen geben keine konjunkturellen Verläufe wieder, sondern geben nur den erwarteten Durchschnitt bzw. Trend wieder.

Die Bevölkerungsprognose stellt für die vorbereitende Bauleitplanung eine wesentliche Ausgangsgröße und Planungsprämisse dar. Aktuell bildet die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen die Grundlage zur Ermittlung der künftigen Einwohnerentwicklung. Für die Stadt Lichtenstein/Sa. liegen drei Varianten für die Einwohnerentwicklung vor. Nach der 8. RBV in Variante 1 ist bis zum Jahr 2040 in Lichtenstein/Sa. mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von ca. 15,5 % gegenüber 2021 (Bevölkerungsfortschreibung) zu rechnen, in Variante 2 beträgt der Bevölkerungsverlust ca. 17,08 % und in Variante 3 ist mit einem Bevölkerungsverlust von ca. 18,6 % gegenüber 2021 zu rechnen.

Die 8. Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2040 stellt fest, dass trotz hoher angenommener Wanderungsgewinne für das Jahr 2022 in allen drei Varianten der 8. RBV bis zum Jahr 2040 von einem sich fortsetzenden Bevölkerungsrückgang ausgegangen wird, der aber deutlich langsamer verläuft, als in den vorherigen Berechnungen ermittelt.

Nach der aktuellen Berechnung wird die Einwohnerzahl im Freistaat Sachsen frühestens 2030 und im optimalen Fall sogar erst 2033 unter die Vier-Millionen-Marke fallen. Bisher hatten die Experten bis zu zehn Jahre früher damit gerechnet.

Tabelle 4: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2040, Gemeinde Lichtenstein/Sa.

Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen Lichtenstein/Sa., Stadt Lichtenstein/Sa.

Jahr	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	absolut		
2021¹⁾	10 975	10 975	10 975
2022	10 950	10 950	10 950
2023	10 860	10 850	10 840
2024	10 740	10 730	10 710
2025	10 630	10 610	10 570
2026	10 510	10 480	10 420
2027	10 400	10 360	10 290
2028	10 300	10 250	10 160
2029	10 200	10 130	10 030
2030	10 100	10 020	9 910
2031	10 000	9 910	9 790
2032	9 910	9 800	9 680
2033	9 820	9 700	9 570
2034	9 740	9 600	9 470
2035	9 650	9 510	9 370
2036	9 570	9 420	9 280
2037	9 490	9 340	9 180
2038	9 410	9 250	9 090
2039	9 340	9 170	9 010
2040	9 270	9 100	8 930

1) Bevölkerungsfortschreibung

Die Geburtenrate im Freistaat Sachsen ist bis 2030 mit einem Anstieg auf 1,55 Kindern pro Frau damit leicht rückgängig als in der vorangegangenen Berechnung erwartet. Die für die Zukunft angenommene Geburtenrate in Sachsen liegt mit 1,45 (weniger optimistische Variante 3) und zeitweise 1,65 (optimistische Variante 1) Kindern pro Frau noch einmal leicht darüber.

Die Lebenserwartung in Sachsen liegt im Bundesvergleich bei den Frauen auf Platz 3, bei den Männern auf Platz 10.

Der Rückgang der Gesamteinwohnerzahl wird von einer fortgesetzten Alterung der Bevölkerung begleitet. Das Durchschnittsalter, ein Indikator für die Alterung einer Bevölkerung, nimmt auch zukünftig zu. In der 8. RBV steigt das Durchschnittsalter der sächsischen Bevölkerung bis 2040 von derzeit 46,9 Jahren bis 2040 auf 47,4 Jahre (Variante 1) bzw. 48,4 Jahre (Variante 3) an.

Ende 2021 waren knapp 18 Prozent der Bevölkerung jünger als 20 Jahre. Die Personen im Erwerbsalter von 20 bis unter 65 Jahren stellten 56 Prozent der Bevölkerung dar. Mit 27 Prozent waren mehr als ein Viertel der sächsischen Bevölkerung 65 Jahre und älter. Bis zum Ende des Vorausberechnungszeitraums 2040 wird der Anteil der unter 20-Jährigen an der Gesamteinwohnerzahl gleich bleiben (Variante 1) bzw. um bis zu 2 Prozentpunkte (Variante 3) sinken. Gleichzeitig nimmt der Anteil der über 64-Jährigen um 2 (Variante 1) bzw. 3 Prozentpunkte (Variante 3) zu. Dies hat zur Folge, dass bis 2040 beispielsweise in der Variante 3 fast 30 Prozent der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und mehr sein werden. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter geht voraussichtlich in allen drei Varianten auf rund 54 Prozent zurück.

Damit bleibt das Verhältnis zwischen den Personen im Erwerbsalter und den Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr im Erwerbsleben stehen weitgehend stabil. Im Jahr 2021 entfielen auf 100 Personen im Erwerbsalter 32 Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren sowie 48 Ältere im Alter von 65 Jahren und älter, was einem Gesamtquotienten von 80 entspricht. Im Vorausberechnungszeitraum wird der Gesamtquotient auf über 87 in den Jahren 2031 bis 2036 steigen. Damit wird auch im Vorausberechnungszeitraum weiterhin einer Person im erwerbsfähigen Alter fast eine Person im nichterwerbsfähigen Alter gegenüberstehen.

FAZIT

Grundstücke im Innenbereich stehen für eine Bebauung derzeit kaum zur Verfügung, da die Stadt bereits über eine hohe bauliche Verdichtung verfügt und freie private Baugrundstücke im Innenbereich meist für Familienangehörige vorgehalten werden.

Eine Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Lichtenstein/ Sa. ist nach wie vor sehr hoch und ungebrochen, so dass jährlich im Durchschnitt 8 Bauanfragen für Eigenheime gestellt werden. Auch bei einer stagnierenden Einwohnerzahl sollten stets Bauflächen zur Verfügung stehen. Mit dem geplanten Wohngebiet auf dem ehemaligen Hartplatz an der Michelner Straße würde der Bedarf weiter gedeckt werden.

Die Ausweisung von neuen Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau ist einerseits zur Eindämmung von Abwanderungen notwendig und soll andererseits auch Menschen ein Wohnangebot

machen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen. Insbesondere junge Familien können nur durch entsprechende Wohnangebote im Ort gehalten bzw. zur Ansiedlung eingeladen werden.

Der Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen. Die entsprechende Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen beruht grundsätzlich auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf an Wohnflächen.

Um wie viele Einwohner Lichtenstein/Sa. bis 2040 genau wächst, ist auch von der weiteren Entwicklung der Baupreise sowie des Kapital- und Finanzmarktes abhängig.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013) Freistaat Sachsen landesplanerische Zielvorgaben für das Oberzentrum Chemnitz-Zwickau

„Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen.

Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Die Stadt Lichtenstein/Sa. ist im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 dem Verdichtungsraum der Oberzentren Chemnitz-Zwickau zugeordnet und im Verbund „Sachsenring“ mit den beiden Nachbarorten Hohenstein-Ernstthal und Oberlungwitz als Mittelzentrum eingestuft.

Im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung und als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, sollen diese Mittelzentren gesichert und gestärkt werden.

Das Vorhaben verstößt nicht gegen die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes, demgemäß werden die Verdichtungsräume in ihren Potenzialen weiter gestärkt.

G 1.2.1 Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden.

Dazu sollen:

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

Bezogen auf die Siedlungsentwicklung stellt der LEP 2013 folgende Grundsätze und Ziele auf:

G 2.2.1.1 „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in Allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

Das Vorhaben steht auch den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft,

sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

Das geplante Vorhaben berücksichtigt die Forderungen des Landesentwicklungsplanes zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme z.B. durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, und die damit einhergehende Beschränkung neuer Baugebiete auf Flächen nur innerhalb der Ortsteile, solange hier ausreichend Fläche in geeigneter Form zur Verfügung steht, sowie zur Festsetzung neuer

Baugebiete nur in städtebaulicher Anbindung an die vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Darüber hinaus gelten entsprechend Abschnitt 2.2.1 der Auslegungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013 die Planansätze des Landesentwicklungsplanes nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Soweit Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unter Einhaltung der Maßgaben der §§ 13a und 13b BauGB erstellt werden, darf davon ausgegangen werden, dass es sich um keine raumbedeutsame Planung handelt. Dies betrifft insbesondere Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen.

3.2 Regionalplan Chemnitz -Erzgebirge (Fortschreibung vom 31.07.2008)
Regionalplan Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2023, Erteilung Genehmigung 23.01.2025 bekannt gemacht)

Der Regionalplan ist der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region, insbesondere in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur.

Der Regionalplan der Region Chemnitz wird auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) und des Landesentwicklungsplans 2013 (LEP 2013) aufgestellt.

Das Planungsgebiet der Region Chemnitz umfasst die Kreisfreie Stadt Chemnitz sowie die Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis und Zwickau.

Im Regionalplan werden die landesweiten Grundsätze und Ziele der Raumordnung des LEP 2013 räumlich und sachlich ausgeformt.

Die im Regionalplan enthaltenen Ziele sind jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der

Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Lichtenstein/Sa. gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, der Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen ist.

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz gibt es für die Änderungsfläche keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.

Die raumordnerischen Ziele gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 GOG und Grundsätze gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG des Landesentwicklungsplanes werden bei der Planung berücksichtigt.

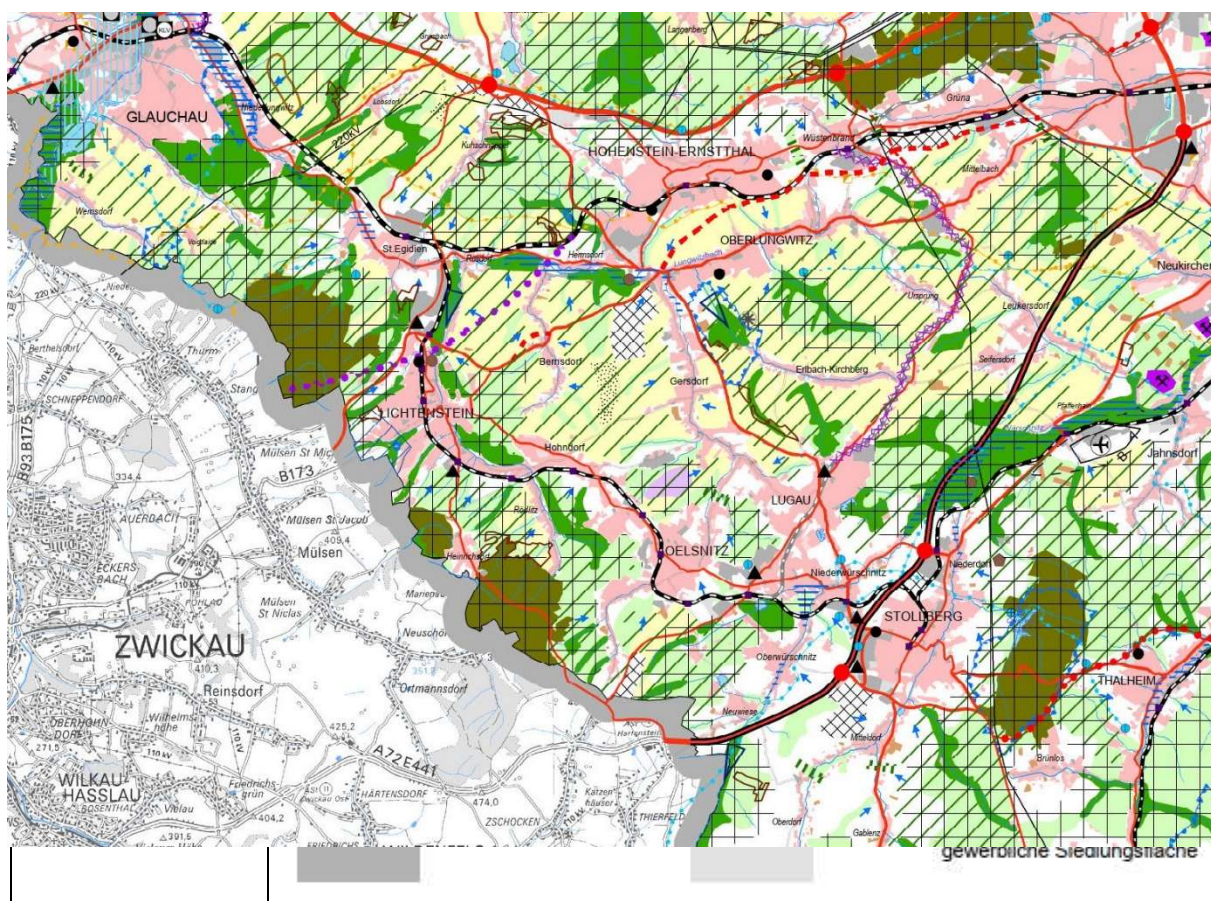


Abb. 12 Auszug aus der Raumnutzungskarte (Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Stand 07/2008)

Das Vorhaben steht auch den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes nicht entgegen.

G 1.1.2

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten werden bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Z 1.1.3

Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sollen die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abgestimmt werden.

G 1.1.4

Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden (s. Karte 2 „Siedlungswesen“). Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sowie geogener Naturgefahren sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend berücksichtigt werden.

Z 1.1.6

Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.

Z 1.1.7

Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren,
- die historisch wertvollen Siedlungs- und Bauformen zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiter zu entwickeln,
- die Wohngebiete unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
- nicht mehr benötigte Flächenbebauungen in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu entsiegeln bzw. zu renaturieren oder bei nachgewiesenem Bedarf für gewerbliche und/oder touristische Entwicklungen zu nutzen.

Das Vorhaben bewirkt in der Ortslage durch seine städtebauliche Ergänzung eine kompakte baulich-räumliche Struktur und damit unter Beachtung der städtebaulichen Qualitäten, der Freiraumausstattung und des Siedlungsklimas eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Mitgliedsstädte des Städteverbundes „Sachsenring“ (Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, Lichtenstein/Sa.) sowie die Mitgliedskommunen der Verwaltungsgemeinschaft „Rund um den Auersberg“ (Bernsdorf, St. Egidien) haben einen mit Bescheid vom 13. Dezember 2016 genehmigten Flächennutzungsplan. Die Genehmigung erfolgte unter Ausnahme der gewerblichen Bauflächen Nr. 17, 18, 23, 24 und 25. In diesem rechtswirksamen FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeindebedarfsfläche (ehem. Jugendherberge) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Im Oktober 2019 wurde der Entwurf zur 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Städteverbund Sachsenring“ aufgestellt. Anlass zur Änderung bestand insbesondere aufgrund städtebaulicher Erfordernisse.

Im Entwurf zur 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Städteverbund Sachsenring“ soll im Innenbereich (Änderungsfläche 12) der Stadt Lichtenstein/Sa. eine Wohnbaufläche geschaffen werden (*sh. Abb. 12*)

In der Änderungsfläche 12 befindet sich zum einen das Gelände der ehemaligen Jugendherberge und zum anderen das, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gekennzeichnete Plangebiet, der ehem. Sportplatz (Hartplatz) Michelner Straße.

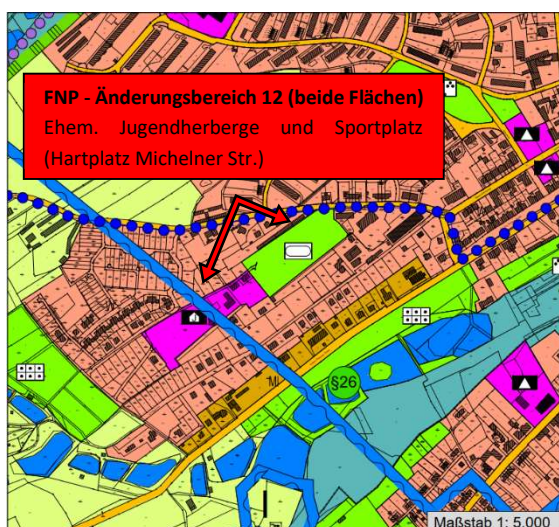
Gemäß des Sportstättenentwicklungskonzeptes der Stadt Lichtenstein/Sa. ist es Ziel die Großsportstätten im Gemeindegebiet zu reduzieren. Der Sportplatz Michelner Straße und der Sportplatz in Rödlitz wurden aufgegeben; erhalten und saniert wurden das Jahnstation und der Sportplatz in Heinrichsort.

Die ehemalige Jugendherberge wird zurzeit genutzt als Wohnanlage zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen aus sozialkritischen Familien.

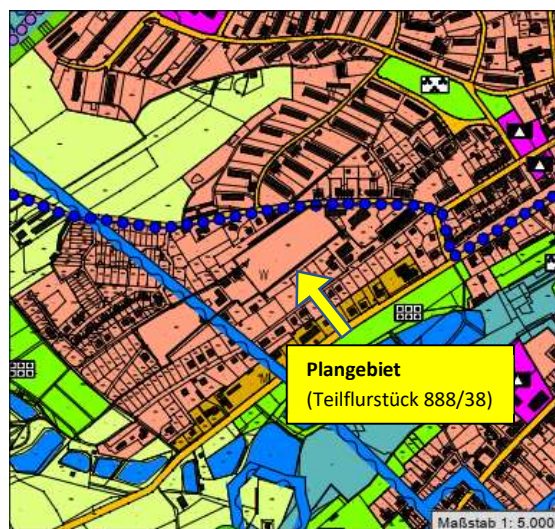
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung ehem. Hartplatz Michelner Straße“ im beschleunigten Verfahren schafft die Voraussetzungen der Neuordnung der betreffenden Fläche sowie die Nachverdichtung in einem bereits besiedelten Bereich mit innerstädtischem Charakter.

Der Bebauungsplan weicht von der Darstellung des jetzt rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Das geplante Vorhaben stimmt mit der Schaffung von Wohnbebauung im Plangebiet mit den Zielen des Entwurfes der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Städteverbund Sachsenring“ entsprechend der Änderungsfläche 12, überein.



Planauszug aus dem rechtswirksamen FNP



Planauszug zur 1. Änderung FNP

Abb. 13 Planauszug 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans „Städteverbund Sachsenring“ – Entwurf, Oktober 2019

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Lichtenstein 2030

(II. Fortschreibung, Stand September 2017)

Für die Stadt Lichtenstein/Sa. mit Ihren Ortsteilen Heinrichsort und Rödlitz steht in der II. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) Lichtenstein/Sa. 2030 mit Stand vom 11. September 2017 als übergeordnete Ziel der Stadtentwicklung, die Funktion der Stadt Lichtenstein/Sa. als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt zu stärken und die Zukunftsfähigkeit sowie Attraktivität der Stadt für alle Generationen weiter auszubauen und zu steigern. Dies geht einher mit der Verbesserung städtebaulicher Problembereiche, einer Behebung bzw. Milderung von Funktionsverlusten und einer Aufwertung und Stärkung der Stadt als Wohnstandort.

In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Lichtenstein/Sa. bereits auf einen erfolgreichen und kontinuierlichen Stadtentwicklungsprozess zurückblicken.

Dennoch sind weiterhin städtebauliche und infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, um den städtebaulichen Folgen des demografischen und strukturellen Wandels entgegenzuwirken.

Das Leitbild der zukünftigen Entwicklung der Stadt umfasst für die Umsetzung der gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungsziele unter anderem folgendes Leitziel:

- Die künftige Stadtentwicklung orientiert sich streng am Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Eine Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen ist zu vermeiden.

- Für die Neubebauung mit Wohnnutzungen sind innerstädtische Brachflächen und Baulücken sowie die bereits planungsrechtlich gesicherten Bebauungsplangebiete zu nutzen.

Diesem Leitbild wurden fachliche und fachübergreifende Maßnahmen festgelegt bzgl. der Konzentration der baulichen Tätigkeit auf die Innenbereiche der Stadt Lichtenstein/Sa., wie die effiziente Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächenressourcen im Sinne von Baulücken bzw. Entwicklungsflächen als auch der innerstädtischen Brachflächen.

- Nach diesem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung ist für den Sportplatz in der Michelner Straße/An der Jugendherberge die Entwicklung eines Bebauungsplanes für die Entwicklung eines Wohnstandortes vorgesehen.

Im Sportstättenentwicklungskonzept der Stadt Lichtenstein/Sa. wurde der Sportplatz Michelner Straße bereits aufgegeben. Ein Entwicklungsbeschluss (Sportplatz) wurde durch den Stadtrat der Stadt Lichtenstein/Sa. bereits beschlossen.

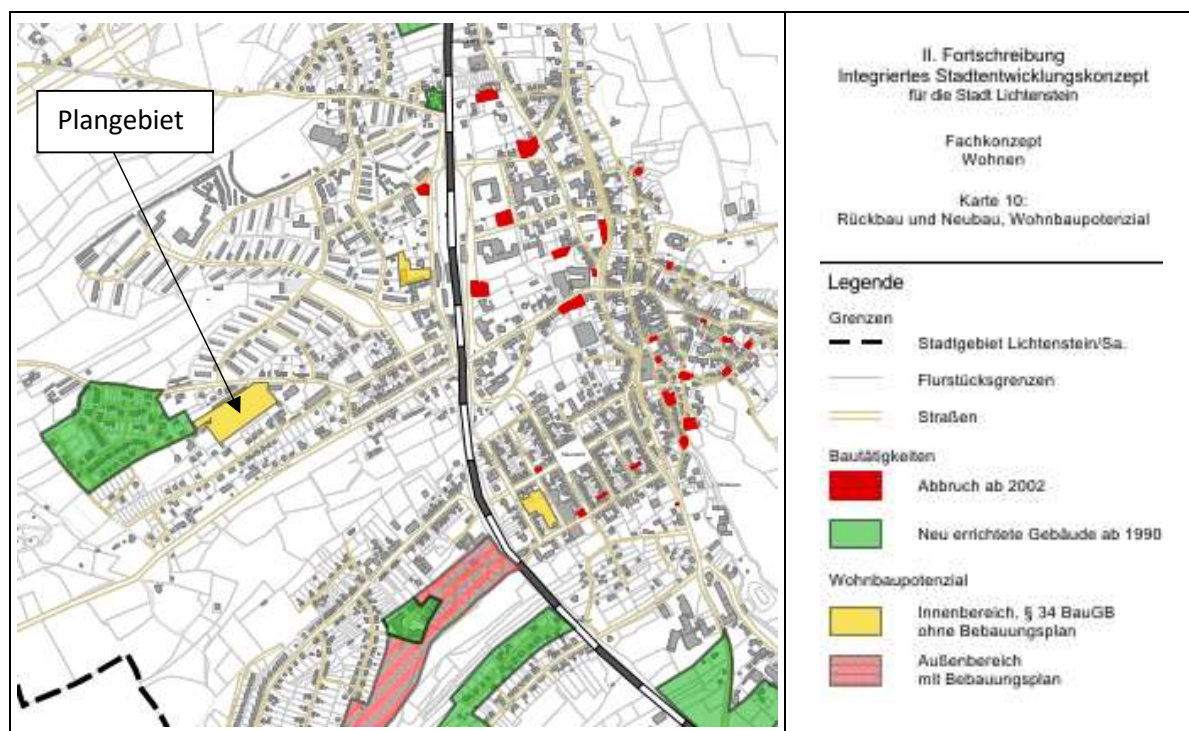


Abb. 14 Auszug aus Karte 10 „Rückbau und Neubau, Wohnbaupotenzial“ Wohnbaupotenziale (gelb markiert)
Quelle: 2. Fortschreibung INSEK Stadt Lichtenstein 2030, Stand: September 2017

Das Vorhaben einer Wohnbebauung im Plangebiet dient somit der Erfüllung der Zielstellungen des INSEK Lichtenstein 2030.

4 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1 Städtebauliche Konzeptidee

Das Plangebiet weist einen fast rechteckförmigen, nach Nordost gedrehten und damit parallel entlang an der Straße „An der Jugendherberge“ gelegenen Flächenzuschnitt mit einem Gefälle nach Nordost auf. In integrierter Ortslage ist es von einer gemischten Bau- bzw. Nutzungsstruktur (siehe Kap. 1.3) umgeben.

Grundlage für die städtebauliche Gestaltungskonzeptidee (Abb. 14) ist zunächst die Aufnahme der sich südwestlich und südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung mit Einfamilienhäusern und zwischenliegenden Freiräumen. Die Anordnung der Baukörper der geplanten Wohnbebauung setzt mit ihren Erschließungsflächen und Gartenräumen dieses Prinzip fort. Damit entwickelt sich die Bebauung rund um die neue 5,50 m bis 6,00 m breite Planstraße mit einem Wendehammer (Radius 6,00m).

Der umfangreiche Baumbestand auf dem Standort entlang der östlichen Abgrenzung zum bestehenden Baugebiet an der Straße „Am Stadtrand“ und die vorzufindende Geländemodellierung durch die Böschungseinfassung im südlichen, westlichen und östlichen Bereich prägt das Plangebiet. Der Geländesprung nach unten im nordöstlichen Bereich lassen die angrenzenden Gewerbegebäude der Rubersteinwerke und die angrenzende Michelner Straße aus optischer Sicht fast „verschwinden“.

Im Plangebiet selbst ist der Gehölzbestand weitestgehend in Neuanpflanzungen zu integrieren.

Die Wohnbebauung ordnet sich entlang der Planstraße und um den Wendehammer an.

Die Verkehrsfläche ist als öffentliche Wohngebietsstraße (Planstraße mit Wendehammer) für eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsarten konzipiert und mit der Gewährleistung der Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

In der künftigen „Wohnbebauung ehem. Hartplatz Michelner Straße“ wurde die Bauweise mit dem Hausbautyp- Einzelhaus favorisiert mit einer Festsetzung von 1 bis maximal 2 Vollgeschossen.

Mit der Umsetzung der Planung in Anlehnung an die städtebauliche Konzeptidee der Neuordnung, Wiedernutzbarmachung und Verdichtung kann eine strukturelle Stärkung des innerstädtischen Raumes und gleichzeitig eine Aufwertung für Klima- und Artenschutz erreicht werden.

Begrünte Vorgärten, Obstbäume oder standorttypische Laubbäume und weitere Gehölzpflanzungen im Garten sind ebenso wie eine angepasste Beleuchtungsauswahl geeignet, um für Brutvögel, Insekten und Fledermäuse Lebensräume zu erhalten oder neu zu schaffen.



Abb. 15 2. Städtebauliche Konzeptidee für die „Wohnbebauung ehem. Hartplatz Michener Straße“ in Lichtenstein/Sa. (Stand 02/2026)

4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die folgenden Nutzungen sollen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sein:

1. Wohngebäude

Planungsziel ist es, die Schaffung von Wohneigentum für die Bevölkerung.

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Diese Einrichtungen sind im Stadtzentrum angesiedelt und als zentraler Versorgungsstandort dort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Einrichtungen sind im Stadtzentrum und am Stadtrand angesiedelt und dort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das sind folgende Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Diese Nutzungen ziehen Fahrverkehr sowohl durch ihre eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, der in den Wohngebieten zu Lärmbelästigung führen kann und für die weder Größe und Lage des Plangebietes noch die verkehrliche Erschließung geeignet sind.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Dabei wird für das Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der umliegenden Bestandsbebauung entspricht und eine lockere Bebauung erlaubt, sowie der in der BauNVO genannten Obergrenzen entspricht. Des Weiteren wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorherrschenden Topografie sowie des Orts- und Landschaftsbildes auf eine verträgliche Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen in WA 1 und WA 2 geachtet.

4.2.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird zum einen die gewünschte städtebauliche Gestalt und Dichte ermöglicht, zum anderen aber auch den späteren Grundstückseigentümern genügend Spielraum zur individuellen Bebauung der Grundstücke gelassen.

An den öffentlichen Straßen muss zwischen Garagen, überdachten Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

4.2.4 Versorgungsflächen

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Versorgungsfläche "Löschwasser" ist ein Unterflurhydrant mit einem Auslaß von mindestens 24 m³/ h unterirdisch einzubauen. Ein geringfügiges Abweichen von der im Bebauungsplan festgesetzten Lage auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist zulässig.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine geplante öffentlich gewidmete Ortstraße als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgeführt, die an das örtliche Straßennetz über die Straße „An der Jugendherberge“ anbindet und wo man von dort aus auf die Michelner Straße gelangt.

Die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ist für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw mit einer Breite von 5,50m bis 6,00m als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die Breite des Straßengrundstücks ergibt sich aus der Fahrbahn mit Rinne und Regeneinläufen und den beidseitigen Borden. Eine Verkehrsberuhigung wird durch eine straßenverkehrsrechtliche Regelung getroffen.

Kurvenbereiche und Wendehammer sind mit Radien von 6,0 m für die Nutzung von dreiachsigen Müll-Fahrzeugen mit einer maximalen Länge von 10,00 m bemessen. Eine Freihaltezone von 1,00 m (Abstand von der Außenkante Straßenbord) im Bereich der privaten Grundstücke ist im Bereich des Wendehammers einzuhalten.

4.2.6 Unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

Alle Grundstücke werden mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aller Medien komplett erschlossen.

Eine schematische Darstellung von Lage und Verlauf der unterirdischen Versorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Bestandsleitungen ist der Anlage_6 Koordinierter Leitungsplan zu entnehmen.

4.2.7 Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das, auf den Dachflächen und befestigter Flächen, anfallende Niederschlagswasser in den privaten Grundstücksflächen durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück vorrangig gespeichert und genutzt werden. Dazu sind auf dem eigenen Grundstück dauerhafte Rückhalte- bzw. Nutzvolumen (Retentionszisternen) herzustellen. Grundstücksbezogene Dimensionierung hat entsprechend der aktuell gültigen technischen Regelwerke durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Für das Plangebiet gilt das 100-jährige Regenereignis als maßgebend. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist zusätzlich die grundstücksbezogene Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nachzuweisen und rechnerisch auf die errichtenden baulichen und technischen Anlagen zur Regenbewirtschaftung anzusetzen. Auch ein Negativbescheid der Versickerungsversuche entbindet im Rahmen des Bauantragsverfahrens den Bauherrn nicht von der Vorlage des Nachweises.

Ausgeschlossen von einer Versickerung sind die Grundstücksflächen im Bereich WA 2, eine Versickerung ist hier nicht gestattet. Für den Bereich WA 2 ist ein Drosselabfluß von $0,0015 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ festgesetzt. In den Grundstücken im Bereich WA 1 ist ein Drosselabfluß von $0,0004 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ festgesetzt.

Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Rückhalte- und Nutz- und Ableitevolumen ist zu gewährleisten.

Der Anschluss der Grundstücke erfolgt an den Stauraumkanal in der Planstraße. Der Stauraumkanal entwässert gedrosselt mit einer, vom örtlichen Netzbetreiber WAD festgesetzten Einleitmenge von 12 l/s, in den öffentlichen Regenwasserkanal.

Der Grundstückseigentümer hat mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück (z.B. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen) auf die Nachbargrundstücke gelangt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen, Wegeflächen und Plätzen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster).

4.2.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die Begrünung der privaten Flächen und die Herstellung aller neuen Anpflanzungsflächen spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten dient der Durchgrünung des Gebietes und der Herstellung eines qualitativollen Wohnumfelds, auch für die in den angrenzenden Gebieten lebenden Anwohner.

Die Pflanzung einheimischer Bäume ist gefordert. Bei der Pflanzung ist die Grundstücksgröße im Verhältnis zur durch die Bäume erreichbaren Größe zu beachten. Auf sehr großkronige Bäume soll verzichtet werden. Bei Abgang der Neupflanzungen ist eine Nachpflanzung dauerhaft zu sichern.

- Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

4.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine Maßnahmenflächen festgesetzt. Die festgesetzten Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen jedoch auch als Maßnahme für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der Minderung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und damit auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf das Ortsbild der städtischen Umgebung.

Es wird verwiesen auf die Kap. 5.4 bis 5.6.

Die Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Materialien dient der Versickerungsmöglichkeit eines Teils an Regenwasser. Die Festsetzung wird aus Klima- und Bodenschutzgründen getroffen.

Angaben zu Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme nachteiliger Auswirkungen auf Vogelarten, Fledermäuse und Kleinsäugern liegen dem Gutachten zur artenschutzfachlichen Risikoabschätzung zu Grunde (siehe Kap. 5.6).

Da nicht abschließend eingeschätzt werden kann, inwieweit die östliche und nordöstlich Gehölzreihe als Nahrungs- und Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten dient (auch im Zusammenhang mit evtl. vorhandenen, räumlich benachbarten Sommerquartieren/Wochenstuben dieses aber zu vermuten ist, werden Maßnahmen zur Beleuchtung festgesetzt. Planung und Umsetzung der Maßnahmen sind auf der Ebene der Vorhabenzulassung auf geeignete Weise nachzuweisen.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wie z.B die Anpflanzung von Vogelnährgehölzen (KM FCS 2) in den Grundstücken und die Ansaat einer gebietstypischen Blütmischung (KM FSC 1) im Böschungsbereich der Grundstücke an der Nordwest-Grenze (Natursteinmauer) des Plangebietes können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für Fledermaus- und Vogelarten sowie Habitate für Kleinsäuger als Beutespektrum von Turmfalken und Waldohreule geschaffen werden, sowie ein ausreichendes Nistplatzangebotes für Vögel.

Hinsichtlich der Neuanpflanzungen ist die Verwendung von Koniferen und nichteinheimischen Ziergehölzen unzulässig.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.3.1 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der grundstücksrelevanten erschließenden Straßenverkehrsfläche zulässig, in ortsüblicher Form aus Saumsteinen, Hecken, Sträuchern und Zäunen. Massive Einfriedungen, wie Mauern oder Gabionenwände sind nur bis 1,00m Höhe über Gelände zulässig.

Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wendehammers sind auf den privaten Grundstücken mit einem Sicherheitsabstand von 1,00 m und in allen anderen Bereichen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Straßenbord zu errichten.

Begründung:

Die festgesetzte Höhe stellt einen Kompromiss zwischen Sicherheitsbedürfnis und Barrierewirkung dar.

4.3.2 Errichtung von Stellplätzen

Auf jedem Grundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Fahrzeugstellplätze oder Garagen zu errichten, gemäß § 49 SächsBO i. V. m. Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS)

5 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

5.1 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Kleinstadt Lichtenstein/Sachsen im Landkreis Zwickau. Die Stadt liegt nördlich des Westerzgebirges auf einer Höhe von 288 bis 428 m NN zwischen Chemnitz ca. 29km östlich und Zwickau ca. 12km westlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 888/38, 1356/14 und einen Teilbereich des Flurstückes 888/39 (Straße An der Jugendherberge-Erschließung) der Gemarkung Lichtenstein/Sa. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.000m².

Im Plangebiet selbst findet man Geländehöhe von 349,60m NN (südliche Böschungsoberkante) über 345 mNN (Innenbereichsfläche) bis 341,36 (nördlicher Gehwegbereich an der Michelner Straße).

Bei der zu beplanende Fläche handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Sportplatzes (Hartplatz) Michelner Straße. An das Plangebiet grenzt südöstlich und nördlich überwiegend Wohnbebauung mit ausladenden grünstrukturierten Grundstücken an. Nordöstlich des stillgelegten Sportplatzes befindet sich eine Gewerbefläche, die Rubersteinwerk GmbH und nordwestlich schließt sich ein Garagenkomplex mit Plattenbausiedlung an.

5.2. Aktuelle Nutzung

Aktuell ist der Geltungsbereich öffentlich zugänglich und stellt sich als ungenutzte Wiesen- und Schotterfläche/Tennenbelag dar.

Die Fläche des ehemaligen Flurstücks 888/31 mit 14.480m² wurde gemäß Fortführungsnachweis vom 30.11.2022 aufgrund einer Katastervermessung und neuer Abmarkung in die Flurstücke **888/38 (9.912m²)** und 888/39 (4.568m²) zerlegt. Im Zuge der neuen Abmarkung umfasst der Geltungsbereich auch das Flurstück **1356/14 (23m²)**, welches aus dem Flurstück 1356/10 dem Hartplatz herausgelöst wurde.

Die Flurstücke 888/38 und 1356/14 sind als Sport, Freizeit-, und Erholungsfläche eingetragen.

5.3 Erschließung Verkehr, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Stadt Lichtenstein/Sa. plant die Erschließung des ehem. Hartplatzes in der Michelner Straße für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Die der Begründung beigefügten Anlage_6 „Koordinierter Leitungsplan“ und Anlage_7 „Entwässerungskonzept“ wurden auf Grundlage der 2. Städtebaulichen Konzeptidee (Abb.16) erstellt und zeigt Möglichkeiten für die Erschließung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen nachfolgender Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt Zwickau (Untere Wasserbehörde, Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz, Kreisentwicklung)
- dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV)
- der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD)
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Referat Hydrogeologie)



Abb. 16 2. Städtebauliche Konzeptidee für den Bebauungsplan „Wohnbebauung ehem. Hartplatz Michelter Straße“ in Lichtenstein/Sa.

5.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine geplante öffentlich gewidmete, ca. 115m lange Ortstraße – als Stichstraße mit einem Wendehammer, die an das örtliche Straßennetz über die Straße „An der Jugendherberge“ anbindet; wo man von dort aus auf die Michelter Straße gelangt. Die Planstraße als neue Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes soll, geplant in Asphaltbauweise hergestellt werden.

Die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ist für den Begegnungsverkehr Lkw – Pkw mit einer Breite von 6,00m gemäß RAST 06, als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Die Verkehrsberuhigung erfolgt über straßenverkehrsrechtliche Regelungen.

Gemäß Einstufung der Straßenkategorie nach RAST 06, dient sie als Fahrbahn für Kraftfahrzeuge, als Wohnweg für Fahrräder und Fußgänger mit vorwiegender Aufenthaltsfunktion und als Baukörper für die Unterbringung der Erschließungsanlagen. Die Breite des Straßengrundstücks ergibt sich aus der Fahrbahn mit Rinne und Regeneinläufen und den beidseitigen Borden.

Kurvenbereiche und Wendehammer sind mit Radien von 6,00 m für die Nutzung von dreiachsigen Müll-Fahrzeugen mit einer maximalen Länge von 10,00 m bemessen. Eine Freihaltezone von 1,00 m (Abstand von der Außenkante Straßenbord) im Bereich der privaten Grundstücke ist im Bereich des Wendehammers einzuhalten.

5.3.2 Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Die Zufahrt zu den Grundstücken für die Feuerwehr wird durch den Bau der Planstraße unter Beachtung der Anforderungen der aktuellen Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr des Freistaates Sachsen gesichert. Insbesondere wurden die Regelungen für die Befestigung und Tragfähigkeit der Fahrwege sowie die Kurvenradien beachtet.

5.3.3 Löschwasserversorgung

Im Planungskonzept wurde die Bauweise in der 2. Städtebaulichen Konzeptidee als Hausbautyp - Einzelhaus favorisiert. Es sind 15 freistehende Einzelhäuser im Konzept abgebildet. Die Fläche wird im Zuge der Überplanung zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Daraus ergibt sich die erforderliche Löschwassermenge gemäß den Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 von 48 m³/h über 2 Stunden.

Gemäß Stellungnahme des Trinkwasserversorgers dem Regionalen Zweckverband Wasserversorgung, Bereich Lugau-Glauchau (RZV) vom 18.03.2024, kann der geforderte Löschwasserbedarf (Grundschatz) über den Unterflurhydranten am Standort „An der Jugendherberge“ Nr. 2 sichergestellt werden.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wurde eine Auslaufbemessung über den RZV beantragt. Die Bemessung des Unterflurhydranten am Standort „An der Jugendherberge“ Nr. 2 ergab, dass die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz voll bereitgestellt werden kann. Die Parameter zur Löschwasserbereitstellung wurden im Löschbereich von 300 m um das mögliche Brandobjekt ermittelt.

Durchfluss bei 1,5 bar: $Q_{1,5 \text{ bar}} = 96 \text{ m}^3/\text{h}$

Die Bereitstellung erfolgt freiwillig im Rahmen der Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o.ä. und betrifft nur den Grundschatz.

Weiter wird eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle mit mindestens 24 m³/h innerhalb des Plangebietes in der neuen Planstraße im Bereich des Wendehammers (T-förmige Sackgasse) gemäß der Anforderung aus der Stellungnahme der Stabsstelle Brandschutz (Landratsamt Zwickau) vorgesehen.

Der örtliche Trinkwasserversorger RZV gab seine zustimmende schriftliche Stellungnahme dazu am 07.08.2025. Hierbei wurden folgende Hinweise zur Ausführung der neuen Trinkwasserleitung und neuen Hydrantenstandort (Unterflurhydrant) im Wendehammer gegeben.

„In der neu geplanten Erschließungsstraße muss eine TWL aus PEHD 90 x 8,2 PE 100 RC (Nennweite DN 80) verlegt werden. Am Leitungsende im Bereich des Wendehammers ist ein Unterflurhydrant DN 80 auf ein N-Stück DN 80 mit Nabe vorzusehen. Rechnerisch sollte der Hydrant dann 48 m³/h bringen können.

Neben der Entnahmestelle An der Jugendherberge 2 kann auch der Unterflurhydrant im Kreuzungsbereich Michelner Straße/ Straße des Friedens genutzt werden. Eine Auslaufmessung liegt hier jedoch nicht vor. Rein rechnerisch sollte dieser aber auch eine Leistung von 96 m³/h bringen können. Alternativ könnte auch im Zuge der Erschließung mit Anbindung an die Michelner Straße ein zusätzlicher Hydrant (im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße) installiert werden.

Hier müssten auch noch die 96m³/h zur Verfügung stehen.“

Eine Sicherstellung der benötigten Löschwassermenge wurde hiermit wie gefordert bis zur Erteilung der Baugenehmigungen erbracht.

5.3.4 Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet kann gemäß Abstimmung mit dem Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) über die Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage im Rahmen einer Standorterschließung mit einer Trinkwasserleitung aus PEHD 90 x 8,2 PE 100 RC (Nennweite DN 80) erschlossen werden.

Festlegungen zum Übergabepunktes erfolgen in Abstimmung mit dem Versorger. Jedes Grundstück / jede Parzelle erhält eine separate Anschlussleitung an das Versorgungsnetz.

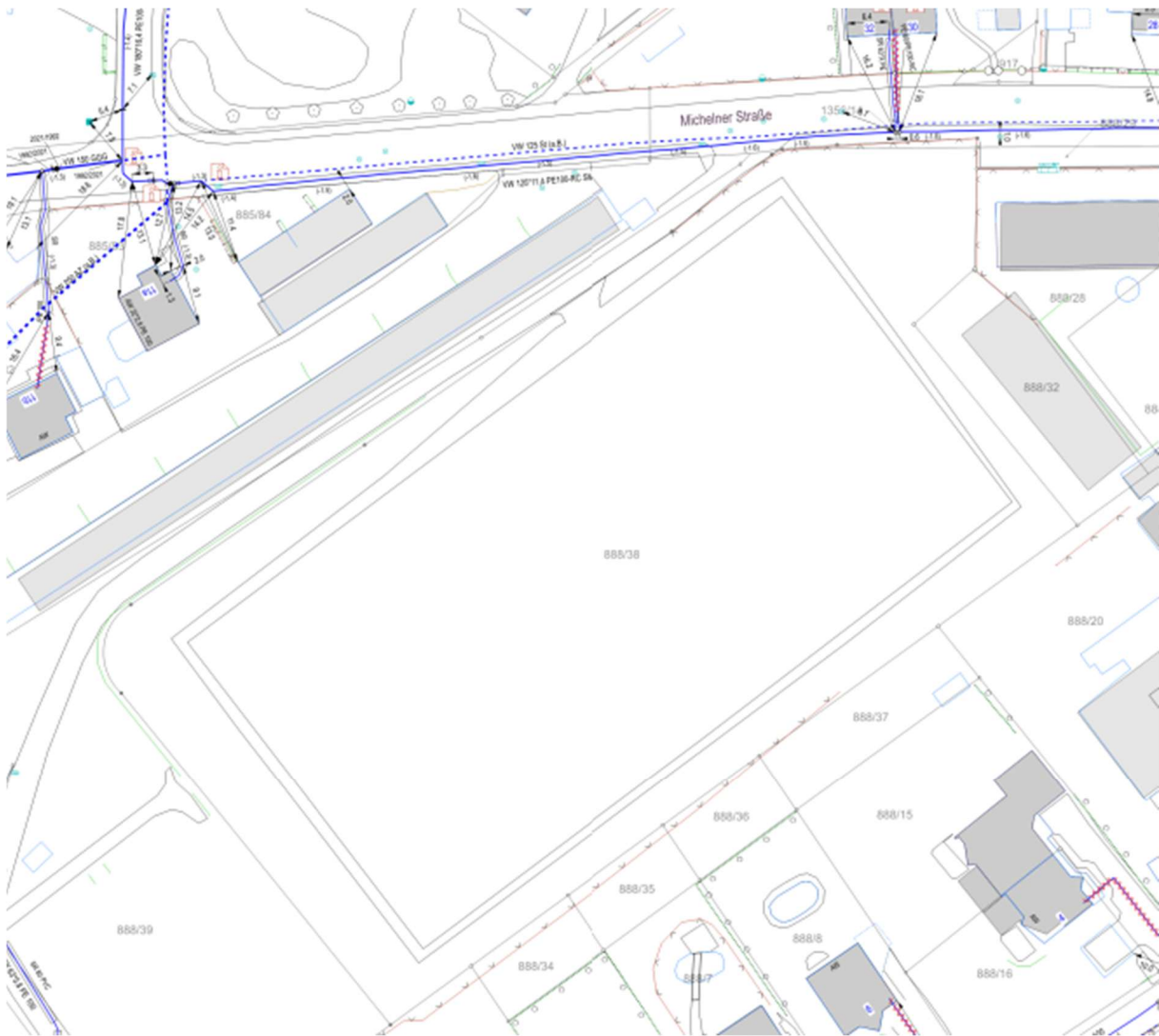


Abb. 17 Auszug aktueller Bestandsplan Trinkwassererschließung – RZV (Stand 26.07.2024)

5.3.5 Gasversorgung

Das Plangebietes kann an das in der Ortschaft Lichtenstein vorhandene Gas-Versorgungsnetz der MITNETZ-Gas mbH, angebunden werden.

Energieversorgung

MITNETZ GAS mbH

Anschrift: Industriestraße 10, 06184 Kabelsketal

Postanschrift: Postfach 156018, 03060 Cottbus

E-Mail: Auskunft@mitnetz-gas.de

5.3.6 Telekommunikationsanlagen

Die Medienversorgung (Telefon, Breitband) erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die Leitung wird in der öffentlichen Planstraße verlegt und an das Bestandsnetz in der Straße „An der Jugendherberge“ angeschlossen.

Vodafone Deutschland GmbH

Zwecks Realisierung der Anschlüsse ist vom Bauherrn eine Beauftragung bei der Vodafone Deutschland über die Hotline-Nr. 0800-5054587, E-Mail: kabel-baubetreuung@vodafone.com vorzunehmen.

Telekom

Deutsche Telekom Technik GmbH
Bülastr. 33a, 08060 Zwickau – Marienthal

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Entsprechende Telekommunikationsleitungen verlaufen im Bereich Straße „An der Jugendherberge“. Die Versorgung ist als gesichert anzusehen.

Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Folgende Festsetzungen sind zu beachten:

- *In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*
- *Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

Für die Einrichtung der gewünschten Telekommunikationsanschlüsse sind gesonderte Aufträge über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig.

5.3.7 Entwässerung

Schmutzwasser

Im Bereich des geplanten Vorhabens betreibt der Entsorger WAD GmbH eine Mischwasser- sowie eine Regenwasserkanalisation in der Michelner Straße (*Planausschnitt Abb. 18*).

Der Anschluß der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet soll im Trennsystem wie im Entwässerungskonzept (*Anlage_7*) schematisch dargestellt umgesetzt werden.

Das häusliche Abwasser der einzelnen Grundstücke wird über eine neu geplante Schmutzwasserleitung in der Planstraße abgeführt und an den Mischwasserkanal in der Michelner Straße angebunden.

Die Anbindung kann gemäß Stellungnahme der WAD auf den Schacht 3407123006 (*sh. Abb. 18*) erfolgen. Dabei sind die Vorgaben des Versorgungsbetriebes (WAD) einzuhalten.

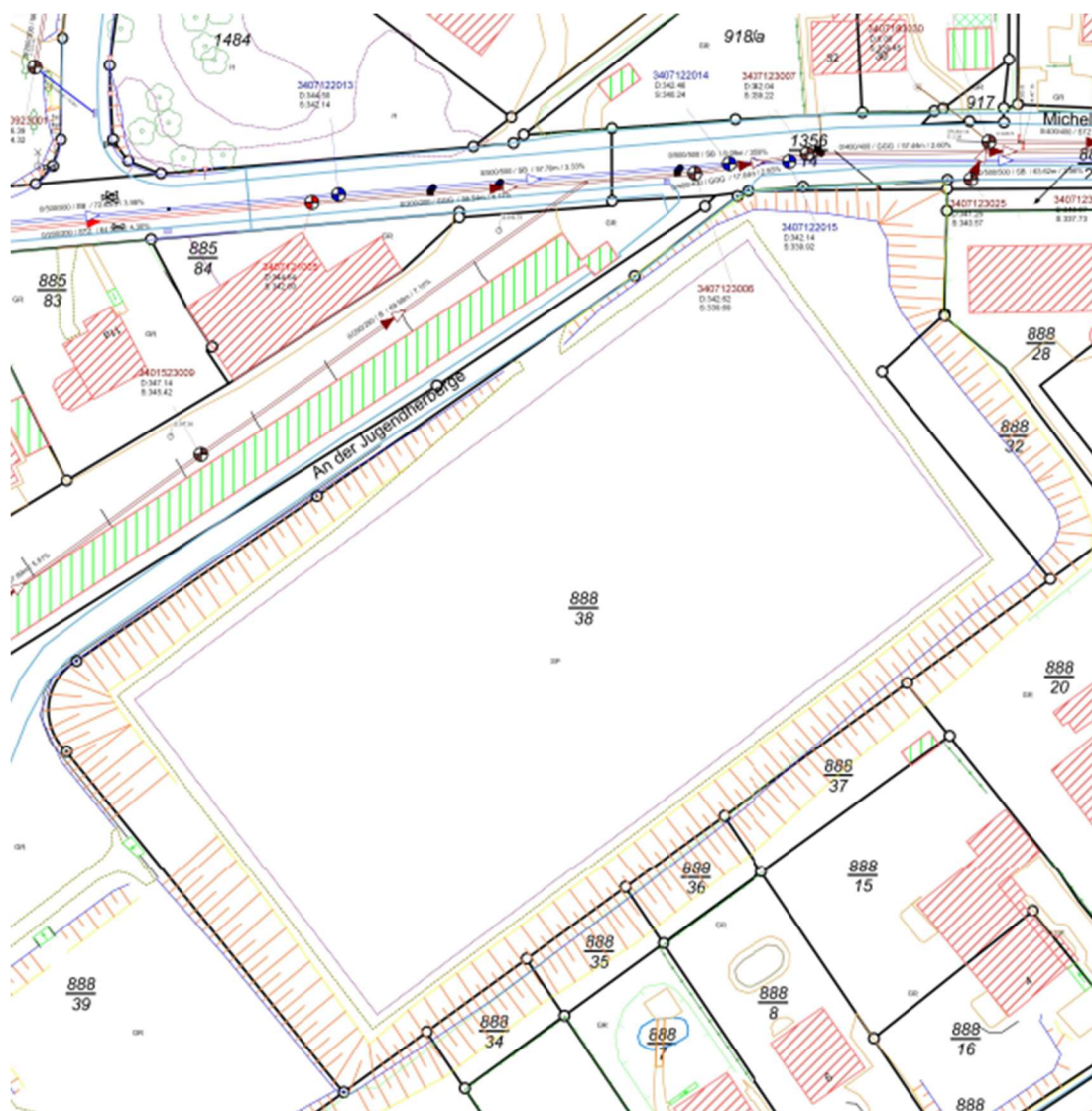


Abb. 18 Auszug aus dem Lageplan Kanalisation WAD GmbH, Stand 10.07.2020

Niederschlagswasser

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an die Michelner Straße an, hier verläuft bereits ein Abwasser-Trennsystem welches der Entsorger, die Westsächsische Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD), bewirtschaftet.

Die Einbindung der Regenwasserkanalisation aus dem Wohngebiet ist nach Vorgabe durch die WAD GmbH in den Bestandsschacht 3407122014 möglich mit einer festgesetzten Einleitmenge von 12 l/s. (Abb.18)

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Erschließung sind für die Oberflächenentwässerung grundsätzlich zuerst die Versickerungsmöglichkeiten (gem. DWA-A 138-1, Stand 10/2024) zu überprüfen.

Zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens wurden durch das ERGO Umweltinstitut GmbH-Dresden, Versickerungsversuche durchgeführt deren Ergebnisse in einem entsprechenden Bericht dokumentiert und bewertet wurden. (Anlage 4 – Ergebnisbericht über die Versickerungsversuche im Plangebiet – ERGO Umweltinstitut GmbH)

Hier ist zusammenfassend festzustellen, dass innerhalb des Felsersatzes im Bereich WA 1 im Plangebiet kaum bis keine Versickerung möglich ist.

Für die Grundstücke im Bereich WA 2 der erhöhten Mächtigkeiten von anthropogenen Auffüllungen (NO-Teil) gelten andere Voraussetzungen. Aufgrund der Heterogenität der Auffüllungen sind hier keine exakten Aussagen zur Versickerung möglich.

Gemäß der Forderung aus Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 09.07.2025 ist eine Versickerung in dem nordöstlichen Planungsbereich, wo vorherrschend oberflächig/oberflächennahe Auffüllungen beschrieben sind zu vermeiden. Dies bestätigt auch die geologische Karte [Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) mit digitaler Geologische Karte im Maßstab 1 : 50.000, Blatt L5340 Zwickau].

Sowohl das in der der Anlage_1 beigefügte Baugrundgutachten als auch die vorliegenden Untersuchungen zur Versickerung in Anlage 4 – Ergebnisbericht über die Versickerungsversuche im Plangebiet der ERGO Umweltinstitut GmbH haben lediglich Übersichtscharakter und stellen eine Voruntersuchung des Plangebietes dar.

Für jedes Grundstück ist daher eine gesonderte Einschätzung sowohl der Baugrundverhältnisse als auch der Versickerungsmöglichkeiten im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Eigentümer erforderlich.

Ausgeschlossen von der Möglichkeit anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern sind die Grundstücksflächen im Bereich WA 2. Eine Versickerung ist hier nicht gestattet.

Ein Versickerungsnachweis ist demzufolge nicht erforderlich, jedoch der rechnerische Nachweis für das erforderliche Rückhaltevolumen für die anfallenden Niederschlagsmengen auf dem jeweiligen Grundstück ist vorzulegen. Für den Bereich WA 2 ist ein Drosselabfluß von $0,0015 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ festgesetzt. In den Grundstücken des Bereiches WA 1 ist ein Drosselabfluß von $0,0004 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ festgesetzt.

Diese Grundlagen dienen unter anderem zur Berechnung der erforderlichen Rückhalte- und Nutzvolumen für die grundstücksbezogene Niederschlagswasserbewirtschaftung und werden Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens in Verbindung mit der Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde. Bei den hier zu errichtenden Anlagen handelt es sich um Grundstücksentwässerungsanlagen. Eine Genehmigungspflicht im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG besteht demzufolge nicht. Dennoch sind wasserrechtliche Anforderungen zu beachten.

Für die Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumens als erforderliche technische/ bauliche Anlage (Retentionszisterne) ist das 100-jährige Regenereignis für die Stadt Lichtenstein/Sa. anzusetzen.

Das anfallende Oberflächenwasser von der ca. 930 m² großen inneren Erschließungsstraße (Planstraße) im Wohngebiet wird über geplante Punkteinläufe in den neu errichteten Rückstaukanal abgeführt. Die abzuleitenden Niederschlagswassermengen werden am neu geplanten Regenwasserschacht RW-3 gedrosselt in den Bestands-Regenwasserkanal des öffentlichen Leitungsnetzes in der Michelner Straße angebunden.

Die abwassertechnische Erschließung wurde mit dem örtlichen Abwasserentsorger WAD GmbH abgestimmt.

Der schematisch dargestellte Verlauf der einzelnen Leitungen und weitere Angaben zum Abwassersystem sind dem, als Anlage_7 beigefügten „Entwässerungskonzept“ zu entnehmen.

Weiter wurde im Planentwurf festgelegt, dass die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Rückhalte- und Nutz- und Ableitevolumen zu gewährleisten ist.

Der Anschluss der Grundstücke erfolgt an den Stauraumkanal in der Planstraße. Die Entwässerung der Planstraße erfolgt gedrosselt mit einer, vom örtlichen Netzbetreiber WAD festgesetzten Einleitmenge von 12 l/s, in den öffentlichen Regenwasserbestandskanal.

Der Grundstückseigentümer hat mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser von seinem Grundstück (z.B. wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen) auf die Nachbargrundstücke gelangt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen, Wegeflächen und Plätzen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster).

Planung eines Stauraumkanals

Das anfallende Oberflächenwasser von der ca. 930 m² großen neuen inneren Erschließungsstraße (Planstraße) soll nicht, wie im Versickerungsgutachten einer Rigolenversickerung zugeführt werden, da es sich erfahrungsgemäß als nicht praktikabel in der Bewirtschaftung erwiesen hat.

Stattdessen ist auf Grundlage der 2. Städtebaulichen Konzeptidee die zu erwartenden Niederschlagsmengen in ein neu zu errichtenden Stauraumkanal mit gedrosselter Abgabe in die öffentliche Abwasserentsorgung, einzuleiten.

Der Stauraumkanal ist eine Abwasseranlage im Sinne des § 60 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 55 Abs. 2 SächsWG und bedarf deshalb für die Errichtung und Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage der Unterlagen 1-mal in Papierform sowie digital gemäß Wasserrechtsverfahrens- und Wasserbauprüfverordnung (z.B. Erläuterungsbericht, Detailzeichnungen) vom 14.03.2019 (WrWBauPrüfVO) zu beantragen.

Für deren Planung ist das aktuell gültige Regelwerk wie DWA A 117 (Rückhaltevolumen), DWA A 166 (Notüberlaufwasserproblematik), DWA A/M 102 (Qualität, Wasserbilanz) unter Anderem zu beachten. Die Q_h - Kennlinie des Drosselorgans ist bei der Dimensionierung des Stauraumkanals zu berücksichtigen.

Die Dimensionierung des Rückstaukanals berechnet sich nach Vorgabe der Einleitmenge von 12 l/s in den Regenwasserbestandskanal in der Michelner Straße und der berechneten anfallenden Niederschlagsmengen. Eine detailliertere Darstellung der Leitungsplanung zur Entwässerung des B-Plangebietes sowie eine kurze Übersicht zur Berechnung des Stauraumvolumens des Stauraumkanals in der Planstraße wurde in der Anlage_7 „Entwässerungskonzept“ dargestellt.

Wild abfließendes Wasser

„Die bisherige Standortsituation ist dadurch gekennzeichnet, dass aufgrund der gut durchlässigen Sportplatzdeckschicht eine oberflächige Versickerung stattfinden kann. Dies wird auch durch das ebene Plateau des ehem. Sportplatzes begünstigt. Daher sind am Standort auch keine relevanten Erosionsrinnen ausgebildet. Die geplante Bebauung, die eine Abführung von Niederschlagswässern auch bei Starkregenereignissen mittels Versickerung und optional durch Rückhaltemaßnahmen sowohl von Dach- und Parkflächen als auch Verkehrsflächen vorsieht, verbessert die Gesamtsituation am Standort grundlegend. Die verbleibenden Restflächen sind als Rasen- und/oder Gartenflächen ausgebildet und weisen ein hohes Regenrückhaltevermögen auf. Aus gutachterlicher Sicht sind daher keine Auswirkungen durch wild abfließendes Wasser zu besorgen.

Dies wird auch durch gegenüber dem geplanten Bauvorhaben höher liegenden Areale wie z. B. der Jugendherberge gestützt. Von diesen ebenfalls höher liegenden Flächen sind bisher auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die aktuelle Fläche festzustellen.“

(Auszug aus dem Versickerungs-Gutachten des ERGO Umweltinstitut GmbH, Fassung 17.01.2024)

5.3.8 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird im Bereich der Planstraße errichtet. Der Standort und Anzahl der Leuchten und der Verlauf der Kabeltrassen werden im Zuge der weiteren Planung präzisiert.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.08.2023 sind hinsichtlich des Beleuchtungskonzeptes Leuchtprodukte dahingehend auszuwählen, dass für die Wahl der Leuchtmittel eine warm-weiße Variante von LEDs mit einer Farbtemperatur von 3000 K verwendet werden, da diese Leuchtmittel nach den bisherigen Untersuchungen die geringste Anziehung auf Insekten ausüben. Die Beleuchtungsdauer für Gebäude und Verkehrsflächen sollte jahreszeitlich bedingt in den Sommermonaten verkürzt und bis max. 23:00 Uhr beschränkt werden.

Weiter Hinweise zum Beleuchtungskonzept bei Vorkommen von Fledermäusen in der angrenzenden Umgebung werden im Artenschutzfachlichen Gutachten für das Plangebiet gegeben, wie z.B.

- eine Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich)
- bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich)
- Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/-anstrahlung)
- geringe Leuchtpunkthöhe
- Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen
- die Vorgaben des § 41a BNatSchG sind zu beachten!

5.3.9 Sonstige Medien

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand. Im Zuge der Erschließung wird an den Bestandsleitungen in der Straße an der Jugendherberge (Telekom) in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern angeschlossen. Die neuen Trassen der Versorgungsträgern für Gas, Strom und Telekommunikation liegen geplant in der Planstraße an denen jeweils die Hausanschlüsse abgehen.

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ-STROM)

Netzregion Süd-Sachsen
Servicecenter Stollberg
Hohensteiner Straße 43
09366 Stollberg

5.3.10 Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau ist zu beachten.

Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen) bzw. gemäß RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) vorzunehmen.

Der entsprechenden Wendehammer und Straßenbreite wurden in der Planung berücksichtigt, die abfalltechnische Entsorgung gilt als gesichert.

5.4. Baugrund, Hydrogeologie, Radonschutz, Altbergbau

Für die Beschreibung werden die Unterlagen [Anlage 1 und 2] in Auszügen verwendet.

Bodenverhältnisse

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes wurden im Vorfeld durch eine abfall- und geotechnische Untersuchung bewertet. Das Plangebiet wird überwiegend durch anthropogen beeinträchtigte Böden bestimmt. Es handelt sich um versiegelte und teilversiegelte Flächen; auch im Bereich der Außenanlage der ehemaligen Jugendherberge entsprechen die obersten Bodenschichten nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

• Schichtenbeschreibung

Auffüllung Bereich Straße „An der Jugendherberge“

- 5-10cm Asphaltdecke
- 0,30m Frostschutzmaterial (gering schluffig, Schwachsandig und steinig mit sandigen Kiesen (HS 2)
- 0,20m Auffüllung mit Ziegelbruch (HS 1)
- 0,30m-0,60 m unter GOK schließen sich weitere künstliche Auffüllungen an, Sand-Kies-Gemische, schwach tonig und schluffig
- mittels dynamischer Plattendruckversuche weisen diese künstlichen Auffüllungen eine lockere bis mitteldichte Lagerung (HS 2) und eine mitteldichte bis dichte Lagerung aus

Auffüllung Bereich Hartplatz

- ca. 10cm Tennenbelag bestehend aus grauen, wassergebundenes Kies-Sand-Gemisch mit dichter Lagerung
- bis 0,30 unter GOK sandig-kiesige gelbbraun und rotbraun gefärbte Auffüllungen

- von 0,30 bis 0,60 unter GOK rotbraune bis dunkelbraune, sandig kiesige Auffüllung, teils schwach

tonig, schwach schluffig, etwas steinig, dynamischer Plattendruckversuch durch eine mitteldichte bis dichte, sowie lockere bis mitteldichte Lagerung (Planum HS3) charakterisiert.

Zusammenfassend ist das Plangebiet so zu beschreiben, dass sich die Zustandserkundung durch unterschiedliche Mächtigkeiten und Zusammensetzungen der künstlichen Auffüllungen charakterisiert. Die anstehenden natürlichen Böden wurden dabei nicht erkundet.

Die punktuellen Handschürfe der abfall- und geotechnischen Untersuchung zeigen das Bild von der Situation im Sportplatz -/ Straßenober- und -unterbau. Abweichungen in den Schichtenbeschreibungen und angegebenen Schichtgrenzen zwischen den einzelnen Aufschlusspunkten können nicht ausgeschlossen werden.

Hydrogeologie

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem Teilraum „Chemnitz-Becken“ (*syn. Erzgebirge Becken*) an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Poren- und Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Radonschutz - Radiologische Untersuchung

Im Rahmen der abfall- und geotechnischen Untersuchung im Plangebiet wurde unter anderem auch eine Messung der Gamma-Ortsdosisleistung (ODL) durchgeführt. Dabei wurden sowohl bei einer Messung in 1 m Höhe wie auch in vier Aufschlüssen in rund 0,2 m Tiefe Dosisleistungen gemessen, die den Richtwert des BglBb1 des Bundesamtes für Strahlenschutz von 170 nSv/ h teilweise überschreiten.

Daraufhin wurde die Ergo Umweltinstitut GmbH beauftragt, eine ergänzende Messung zu planen und durchzuführen. Diese beinhaltet die tiefenorientierte Entnahme von Bodenproben (4,00 Stck) und deren gammaspektrometrischen Untersuchung zur Charakterisierung der radiologischen Eigenschaften und ggf. der Menge der radioaktiven Rückstände im Bereich der Baumaßnahme sowie zu ergreifende Maßnahmen.

Im Ergebnis der Messungen zeigte sich, dass die spezifischen Aktivitäten in sämtlichen Proben deutlich unter der Freigrenze von $C = 0,2 \text{ Bq/g}$ liegen.

Damit sind für das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der radiologischen Situation keine weiteren Vorgaben zu beachten, die Baumaßnahme kann ohne strahlenschutzrechtliche Genehmigung und ohne strahlenschutzrechtliche Auflagen erfolgen.

Altbergbau

Gemäß der interaktiven Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes liegt das Untersuchungsgebiet nicht im Bereich mit Hinweisen auf das Vorkommen von unterirdischen Hohlräumen.

Eine Begutachtung der Aushubsohlen auf das Vorhandensein von Hohlräumen seitens eines Diplom-Geologen wird dennoch empfohlen auf Grund von dokumentierten Hohlräumen 0,6km östlich vom

Stadtzentrum die Aushubsohlen auf das Vorhandensein von unterirdischen Hohlräumen seitens eines Dipl.-Geologen begutachten zu lassen. Sollten bei Erdarbeiten im Planungsgebiet unterirdische Hohlräume nicht bergbaulichen Ursprungs angetroffen werden oder Tagebrüche sowie Senkungen entstehen, so ist umgehend der zuständige Baugrundgutachter hinzuzuziehen und gemäß §5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt zu informieren.

5.5. Umweltsituation, Altlasten und Immissionsschutz

Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch das Vorhaben sind keine nach den §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 14 – 20 SächsNatSchG durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems "Natura 2000" sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine stillgelegte Sportplatzfläche (Hartplatz) mit geringem und nachrangigem Biotopwert.

Die Bedeutung der Änderungsfläche für die landschaftsbezogene Erholung ist gering. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind aufgrund der geplanten Nutzungsänderung nicht zu vermuten. § 1 Abs. 5 BauGB ermöglicht es einige der in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten auszuschließen, soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Beeinträchtigungen auf Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Änderung nicht zu vermuten.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Sonstige Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Sonstige Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden vom Vorhaben nicht berührt, insbesondere nicht

- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d und
- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden untersucht und abgewogen. Mit der Durchführung der beschriebenen Maßnahmen kann die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet und seinem Umfeld erreicht werden und damit den Zielen des Umweltschutzes im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten nachgekommen werden.

Anhand der vorstehenden Ausführungen kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine Veränderungen erkennbar sind, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Altlasten

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde vom 10.08.2023 sind im geplanten Baubereich laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 11. Juli 2023 keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Immissionsschutz

Der geplante Standort ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich für die vorgesehene Wohnbebauung geeignet. Die Nutzung der unmittelbar an den Geltungsbereich der Planung angrenzenden Flächen, bestehend aus vorhandener Wohnbebauung im Süden, im Norden (Garagenkomplex) und einer nicht störenden gewerblichen Nutzung im Nordosten der Rubertsteinwerke GmbH, dessen Betrieb von Montag bis Freitag von 7:00 – 16:00 Uhr erfolgt, lassen keine relevanten Nutzungskonflikte erwarten, da Betrieb und Liefervorgänge auf den Tageszeitraum beschränkt sind.

Die westlich angrenzende Sportfläche/ Volleyballplatz wird laut Auskunft vom SSV- Fortschritt Lichtenstein e.V. Abteilung Volleyball betrieben und genutzt. Nach Auskunft des Vereins sind die Nutzungszeiten vom Beachareal Lichtenstein wie folgt festgelegt, Mai - September, täglich 08:00 – 22:00 Uhr. Die Ruhezeit an Werktagen 20.00 bis 22.00 Uhr und die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist zu beachten, hier ist ein Lärmpegel von 50 DB(A) einzuhalten.

5.6 Naturschutz/ Artenschutz

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung und kein förmlicher Umweltbericht erforderlich, gleichwohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen mit den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgütern und die Berücksichtigung der ermittelten Belange im Rahmen der Abwägung. § 13 BauGB befreit also nur vom Verfahren einer Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das Büro Ingenieurgruppe Chemnitz GbR hat im Auftrag des Vorhabenträgers ein artenschutzfachliches Gutachten für das Vorhabengebiet erstellt, mit Stand vom 18.08.2022.

Der Untersuchungs- und Gutachtenumfang wurde durch die untere Naturschutzbehörde Zwickau vorgegeben für den Kartierungszeitraum 2022. Aufgrund der naturnahen Siedlungselementen im näheren Umfeld wurde eine einfache Bestandsaufnahme als ausreichend bewertet, die sich auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse konzentriert.

Das Gutachten umfasst im Einzelnen die Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen und Tiergruppen sowie die Recherche von Alt- und Fremddaten.

„Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Innerhalb des Artenschutzgutachtens sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 (5) BNatSchG oder für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen), die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.“ (Aufgabenstellung, Auszug aus dem Artenschutzgutachten, Büro igc -Chemnitz GbR, Stand 18.08.2022)

Laut Gutachten, umfasst den ehem. Hartplatz eine schütterere Ruderalflur, in den Rand- und Böschungsbereichen ist das Sukzessionsstadium der Krautschicht fortgeschrittener und es befinden sich ein mehrjähriger, lockere Baumbestand im Norden und Süden sowie im Südosten, dort als

Baumreihe ausgebildeter Baumbestand. Aufgrund der vollständigen Vegetationszeit konnten keine Höhlenbäume geschützt nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG detektiert werden.

An bemerkenswerten Strukturelementen im Geltungsbereich ist eine ca. 60 m lange, teilweise marode Stützmauer entlang der Zufahrtsstraße „An der Jugendherberge“ zur Jugendherberge hervorzuheben.



Abb. 19 Ansicht der vorhandenen maroden Natursteinmauer in Richtung Süd-West
 Bildquelle: Ingenieurbüro Hubert Beyer

Festzuhalten ist, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Es wird auf den § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Danach stellen die zulässig werdenden Vorhaben keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesem Verfahren nicht erforderlich.

Gleichwohl sind im Plangebiet Bäume vorhanden, die gemäß der Gehölzschutzsatzung für die Stadt Lichtenstein/ Sa. vom 14.12.2011 zum Schutz von Bäumen und Hecken für nicht zu erhaltene Bäume Ersatzpflanzungen erforderlich werden.

Vogelarten

Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebietes (Brachfläche mit strukturiertem Gehölzanteil und krautreichem Unterwuchs in den Randbereichen) können folgende Arten als Brutvögel sowie Habitatfunktionen vorausgesagt werden.

In der vorgefundenen Natursteinmauer sind Fehlstellen im Mauerwerk, die als potentielle Brutplätze für Hausrotschwanz, Bachstelze und Meisenarten geeignet sind.

In den dokumentierten Gehölzbeständen sind Bewohner von Bäumen, Hecken, Gebüsch und Grünflächen zu nennen, wie Wacholderdrossel, Singdrossel, Buchfink, Rotkehlchen, Zaunkönig,

Kernbeißer und Eichelhäher. Ein Brutverhalten der vorgenannten Vogelarten konnte im genannten Erfassungszeitraum nicht festgestellt werden. Eher ist die schütter bewachsene Brachfläche als Nahrungshabitat für Insekten- und samenfressenden Vogelarten des Umfelds und Geltungsbereichs einzustufen.

Als artenschutzrechtlich relevante Struktur im Vorhabensgebiet sind die im Sinne der *worst-case-Betrachtung* die o.g. Fehlstellen in der Stützmauer (herausgebrochene Ziegel, Risse im Mauerwerk) als potenzielle Brutplätze gebäudebegleitender Vogelarten anzusehen.

Im Ergebnis der Datenrecherche zeigte sich für das Plangebiet sowie das 500-m Umfeld für den Zeitraum ab dem 01.01.2017 ein Brutnachweis einer Waldrohrsäule (40m nördlich Plangebietsgrenze) sowie die Brut eines Turmfalken (350m nordwestlich der Plangebietsgrenze) vor.

Fledermäuse

Die im Geltungsbereich dokumentierten Gehölze bzw. Baumreihen sind als lokales Leitelement für strukturgebunden fliegende Fledermausarten einzustufen. Aufgrund vollständiger Belaubung inmitten der Vegetationszeit konnten keine Höhlenbäume (als potenzielles Winter- und Zwischenquartier für baumbegleitende Fledermausarten z.B. Mopsfledermaus und Abendsegler geschützt nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 BNatSchG detektiert werden. Die schütter bewachsenen Brachflächen sind als Nahrungshabitat für Fledermäuse einzustufen.

Im Bereich des Planungsgebiets und 500m-Umfeldes liegen gemäß der Prüfung „relevanter Multifunktionsräume für Fledermäuse“ im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (Planungsverband Region Chemnitz, 2015), bei der Datenrecherche bei der uNB Zwickau ab dem Zeitraum 01.01.2017 und Zentrale Datenbank Sachsen sowie aus dem eigenen Datenbestand keine Nachweise von Fledermäusen hervor. Eine artenschutzrechtliche Relevanz für das geplante Vorhaben zeigt sich demnach nicht.

Eine akustische Erfassung mittels Horchboxen wurde im Zeitraum vom 04.07. – 06.07.2022 durchgeführt.

Dabei wurde eine geringe bis moderate Aktivität von Fledermäusen, wie Zwergfledermaus (Quartiersverdacht an Bebauung in der Nähe), Myotis (ohne nähere Bestimmung), Abendsegler, Zweifarbfledermaus, Breitflügelfledermaus als weitere mögliche Arten festgestellt.

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Folgende Maßnahmen sind dafür aus gutachterlicher Sicht geeignet:

Vermeidungsmaßnahmen:

- V1 – Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder, insbesondere im südlichen und nördlichen Bereich (potenzielles Jagdhabitat Fledermäuse). Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
- V2 – Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des §44 Abs.1, Nr.1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).
- V3 – Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen. Die Vorgaben des § 41a BNatSchG sind zu beachten!

beispielhafte Umsetzung:



Abb. 1

unnötige Lichtverschmutzung durch nicht abgeschirmte Leuchten

- nicht anzuwenden

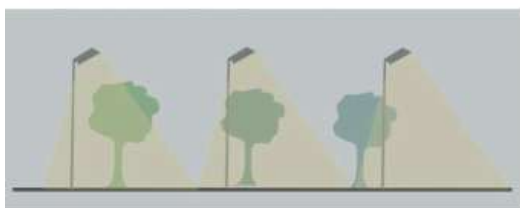


Abb. 2

geringere Lichtverschmutzung durch abgeschirmte Leuchte

- anwendbare Variante je nach örtlichen Gegebenheiten

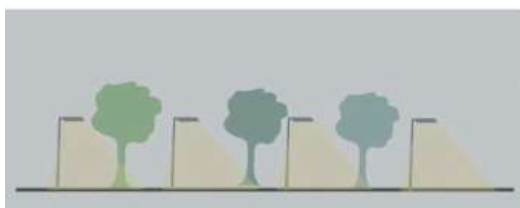


Abb. 3 - Vorzugsvariante

Kombinierte Wirkung von abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung in angrenzende Räume (Engl.: „light trespass“).

Abb.20 Angepasste Beleuchtung, Quelle: EUROBATS Nr. 8, "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten", Bonn 2019

Datenquelle: Auszug aus dem Artenschutzgutachten, ingenieurgruppe Chemnitz GbR

- V4 – Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten
- V5 – Erhalt der Stützmauer in deren Ausprägung und Eigenart

Kompensationsmaßnahmen

- FCS 1 – Anlage strukturierter Grünfläche(n): je angefangener 1.000 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist eine Fläche von 100 m² im Geltungsbereich mit einer Gebiets-typischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine/Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdguts), z.B. als Streifen von ca. 5 m Breite mit exemplarischer Länge von 100 m entlang der NW-Grenze/Bereich Stützmauer. Mit Umsetzung der Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für Fledermaus- und Vogelarten sowie Habitate für Kleinsäuger als Beutespektrum von Turmfalken und Waldohreule geschaffen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.
- FCS 2 – Pflanzung von Vogelnährgehölzen: je 250 m² Grundstücksfläche sind 1 Obst- oder Laubbaum als Hochstamm 12 cm–14 cm StU sowie 2 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und

Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt, z.B. Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus*

domestica). Folgende Funktionen werden von den Anpflanzungen übernommen: Schaffung/Sicherung eines ausreichenden Nistplatzangebotes für Vögel, Strukturelement für Verbesserung Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse (Wirbellose).

FAZIT

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht bei Anwendung des o.g. Maßnahmenkonzeptes erreicht werden.

5.7 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet einen Auszug aus den digitalen Daten (*Inspire Flurstücksdaten*) des Amtlichen Liegenschaftskatastersystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Stadt Lichtenstein/Sa. Stand 11/2022, ergänzt wurde dieser durch den Vermessungsplan zur neuen Abmarkung.

6 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 5: Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.999 m ²
öffentl. Straßenverkehrsfläche /Teilfläche	68 m ²
Planstraße mit Wendehammer	930 m ²
Gesamt	9.997 m²

7 VERFAHREN

Tabelle 6: Verfahrensschritte

Datum	Gremium/ggf. Art	Verfahrensschritt/Beschluss/ Rechtsgrundlage
09.12.2019	Stadtrat Lichtenstein	Aufstellungsbeschluss 09/12/2019 gem. § 2 (1) BauGB Zum beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
20.01.2020	Lichtensteiner Anzeiger Nr. 01/2020	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
22.05.2023	Stadtrat Lichtenstein	Billigung des Entwurfs, Auslegungsbeschluss Beschluss: SR/189/2023
19.06.2023	Lichtensteiner Anzeiger Internet	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
27.06.2023- 04.08.2023	Offenlegung Internet	Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
22.06.2023	Anschreiben Internet	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
19.05.2025	Stadtrat Lichtenstein	Billigung der 2. Entwurfsfassung vom 04.,04.2025, Auslegungsbeschluss, Beschluss SR/362/2025
16.06.2025	Lichtensteiner Anzeiger Internet	Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
17.06.2025 bis 10.07.2025	Erneute Offenlegung und Beteiligung der TOEB Internet	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und gem. § 3 (2) BauGB
27.04.2026	Stadtrat Lichtenstein	Prüfung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Abwägungsbeschluss (entsprechend § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB)
27.04.2026	Stadtrat Lichtenstein	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
18.05.2026	Lichtensteiner Anzeiger Internet	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (1) BauGB

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen alle in der aktuell gültigen Fassung

BAUGB: Baugesetzbuch

BAUNVO: Baunutzungsverordnung

BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz

BBODSCHV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz

EU-VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE

PLANZV: Planzeichenverordnung

ROG: Raumordnungsgesetz

SÄCHSBO: Sächsische Bauordnung

SÄCHSDSCHG: Sächsisches Denkmalschutzgesetz

SÄCHSLPLG: Landesplanungsgesetz

SÄCHSNATSCHG: Sächsisches Naturschutzgesetz

SÄCHSGARSTELLPLVO: Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Archäologie

„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.“

2. Altlasten

„Im geplanten Baubereich sind laut Sächsischem Altlastenkataster mit Datenstand vom 11. Juli 2023 keine Altlastenverdachtsflächen registriert, gemäß Stellungnahme Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde vom 10.08.2023. Werden im Rahmen des Bauvorhabens 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 Landratsamt Zwickau, Umweltamt, SG Abfall, Altlasten, Bodenschutz zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise anzuzeigen.“

3. Bodenschutz

„Bei dem Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass Oberflächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Stellflächen und Zuwegungen sollten aufgrund des vorsorgenden Bodenschutzes in wasserdurchlässiger Bauweise geplant werden. Im Baubereich vorhandener Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in vollem Umfang separat zu gewinnen, vor Vermischung mit anderen Materialien zu schützen und einer funktionsgerechten Verwertung am Ort des Anfalls bzw. bei Massenüberschuss außerhalb der Baumaßnahme zuzuführen. Anfallender Unterboden ist getrennt nach Bodenarten zu erfassen, zwischenzulagern, auf seine Verwertungseignung zu prüfen und entsprechend seiner Eignung vor Ort bzw. bei positiver Massenbilanz außerhalb der Baumaßnahme, von welcher im konkreten Fall auszugehen ist, einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Bauplätze sind auf Flächen zu errichten, die ohnehin versiegelt sind oder versiegelt werden. Ist dies nicht möglich, sind diese zur Lastenverteilung rückbaufähig zu befestigen (z. B. Schotterschüttungen). Durch den Baubetrieb verursachte Bodenbelastungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.

Werden durchwurzelbare Bodenschichten im Sinne des Bodenschutzrechts hergestellt oder verbessert sind die diesbezüglichen Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insbesondere hinsichtlich Art, Zusammensetzung und Schad-/ Nährstoffgehalt der auf-

oder eingebrachten Materialien nachweislich einzuhalten. Ab dem 01.08.2023 richten sich die Anforderungen an das Auf- und Einbringen u. a. von Bodenmaterial nach den §§ 6 bis 8 der novellierten BBodSchV. „

4. Abfall

„Ab dem 01.08.2023 richten sich die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen, z. Bsp. Bodenmaterial – BM – für technische Bauwerke im Sinne von § 2 Nummer 3 Ersatzbaustoffverordnung (EBV) nach der EBV.“

5. Geologie / Baugrund

„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 Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollte zu jedem Grundstück eine gesonderte Einschätzung sowohl der Baugrundverhältnisse als auch der Versickerungsmöglichkeiten durch die Eigentümer erfolgen. Diese Grundlagen dienen unter anderem zur Berechnung der erforderlichen Rückhalte- und Nutzvolumen für die grundstücksbezogene Niederschlagswasserbewirtschaftung. Weiter 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 ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.“

Geogefahren

„Für die Planung von Hochbaumaßnahmen 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.“

Geodaten

„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).“

Hydrogeologie

„Bei einer Planung von Versickerungsanlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Stand Oktober 2024) ist der benötigte Abstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand von mindestens 1 m zu berücksichtigen. Daher wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Versickerungsanlage eine Erkundung des anstehenden Untergrundes bis mindestens 1 m unterhalb der Basis der Versickerungsanlage erfolgen sollte.“

6. Telekom

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.“

7. Untere Naturschutzbehörde

„Hinsichtlich des Beleuchtungskonzeptes sind Leuchtprodukte dahingehend auszuwählen, dass für die Wahl der Leuchtmittel eine warm-weiße Variante von LEDs mit einer Farbtemperatur von 3000 K verwendet wird, da diese Leuchtmittel nach den bisherigen Untersuchungen die geringste Anziehung auf Insekten ausüben.

Die Beleuchtungsdauer für Gebäude und Verkehrsflächen sollte jahreszeitlich bedingt in den Sommermonaten verkürzt und bis max. 23:00 Uhr beschränkt werden.“

Es wird darauf hingewiesen, dass allein mit der Festsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege noch nicht Rechnung getragen wird. Nur durch die Sicherung des Vollzugs der geplanten Maßnahmen und die dauerhafte Pflege der Anpflanzungen wird die gewünschte Wirkung der Festsetzungen erzielt.

Diesbezüglich sollte die Stadt Lichtenstein die Bauherren der jeweiligen Baugrundstücke nach § 178 BauGB verpflichten, entsprechend den festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan das Grundstück zu bepflanzen und die weiteren Festsetzungen für eine ökologische und nachhaltige Einbindung des Baugebietes in das Stadtgebiet von Lichtenstein einzuhalten.

Aufgrund der Führung des Verfahrens nach § 13 a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen werden.

QUELLENVERZEICHNIS

Planungen, Literatur und Internetseiten

LEP SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN CHEMNITZ-ERZGEBIRGE: Regionaler Planungsverband, Fortschreibung, zuletzt geändert 04.06.2020

REGIONALPLAN REGION CHEMNITZ (RPI RC 2024) – In-Kraft getreten 23. Januar 2025

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: Begründung Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Städteverbund Sachsenring“, Oktober 2019

II. FORTSCHREIBUNG-Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Lichtenstein 2030:
Stand 11.September 2017, erarbeitet für die Stadt Lichtenstein von KEWOG Städtebau GmbH

STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (2020): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvoraus- Berechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040, Datenblatt Stadt Lichtenstein

STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (2022): Verzeichnis Gemeinden und Gemeindeteile im Freistaat Sachsen (VZ GEMTEIL-j/22) Stand: 11. September 2017

MIL (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

RAPIS (2022): Raumplanungsinformationssystem Sachsen [06/2020], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN). im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>