

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 nach § 13 BauGB

"Südbauernweg" - Entwurf -



Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau
Am Fuchsgrund 37
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0
Fax: 03723/67 93 93 1
E-Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Oberlungwitz
Hofer Straße 203
09353 Oberlungwitz

Telefon: 03723/405-0
Fax: 03723/405-34
E-Mail: rathaus@oberlungwitz.de

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südbauernweg“

Der Stadtrat der Stadt Oberlungwitz beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen:

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

als Satzung zu beschließen.

Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2.	ANLASS DER PLANÄNDERUNG	5
3.	PLANVERFAHREN.....	5
4.	PLANUNGSZIELE	7
5.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE STÄDTISCHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	7
6.	ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	9
6.1.	Plangrundlage	9
6.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	9
6.3.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereichs	10
6.4.	Belange des Umweltschutzes, Umweltverhältnisse	11
6.5.	Artenschutz	13
7.	PLANÄNDERUNGEN, BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN	14
7.1.	Inhalt der 2. Änderung – Änderungsvermerk Oktober 2019	14
7.2.	Begründung der Planänderung.....	15
8.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	16
9.	FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE	18
10.	FLÄCHENBILANZ DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Grenze des Änderungsbereichs gemäß Aufstellungsbeschluss	9
Abbildung 2:	Lage im Raum.....	10
Abbildung 3:	Geltungsbereich, Fotos vom 23.09.2019.....	10

1. Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I .S. 2808) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (Sachs) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist,

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

2. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Südbauernweg“ ist seit dem 05.11.1996 rechtsverbindlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollten die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einem damals dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und neue Wohnbauflächen in der dicht besiedelten Region auszuweisen.

Der Stadtrat von Oberlungwitz hat nun beschlossen für den betroffenen Änderungsbereich - die Flurstücke 449 und 451/1 betreffend - den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Dazu wurde vom Stadtrat am 24.09.2019 der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Historisch gehörte der Standort zu einer Färberei. Der noch vorhandene ca. 20 m hohe Schornstein verleiht dem Gebiet noch heute einen deutlich gewerblichen Charakter.

Diese inzwischen brach liegende Fläche soll einer angemessenen Nutzung zugeführt werden. Im künftigen Geltungsbereich wird eine Umnutzung der derzeitigen Wohnbaufläche in Mischgebietsfläche geplant. Vom Eigentümer ist die Errichtung einer Ausstellungs- und Lagerhalle für Malerbedarf vorgesehen. Die Änderung ist notwendig, da der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Wohngebiet WA 2 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 7 BauNVO „nicht störende Handwerksbetriebe“ nur in bisher bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ausnahmsweise zulässt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern. Auch aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung „Anstieg“ sprechen städtebauliche Gründe nicht gegen die gewünschte Bebauungsplanänderung.

3. Planverfahren

Durch die Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Planerische Grundgedanke des Bebauungsplanes bleibt trotz der Änderung erhalten. Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht in Frage gestellt; die Randkorrekturen von mindermem Gewicht berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderung führt zu keiner Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung.

Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Mischgebiet ermöglicht den Bau eine Lager- und Ausstellungshalle mit den erforderlichen Stellplätzen. Trotzdem bleibt die Nutzung zu Wohnzwecken vorrangig im Bebauungsplangebiet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder die Baugrenzen des geplanten Mischgebietes sind an die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes angelehnt. Eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 (Festsetzung im Bereich der Änderungsfläche) entspricht auch der zulässigen Obergrenze für Wohngebiete (§ 17 BauNVO). Die geplanten Festsetzungen sind weiterhin mit § 4 BauNVO vereinbar. Die Verkehrsfläche ist im Bestand vorhanden.

Die Stadt Oberlungwitz kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, da folgende Voraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

1.
Durch die Bebauungsplan-Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Städtebauprojekte sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.

2.
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches; eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Grundlage für NATURA 2000 sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – sog. Fauna-Flora-Habitat-(FFH-) Richtlinie sowie die Richtlinie 79/409 EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – sog. Vogelschutzrichtlinie. FFH-Gebiete dienen dem Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten sowie ausgewählter Lebensräume. Europäische Vogelschutzgebiete dienen dem Schutz der europäischen Vogelarten.

3.
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Oberlungwitz macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 BauGB wie folgt Gebrauch:

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Darstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südbauernweg“ erfolgt als Planausschnitt im Maßstab 1:1000. Neben der rechtswirksamen Fassung wird die geänderte Planung als Ausschnitt dargestellt. Ausschließlich der jeweilige Ausschnitt ist Gegenstand der Änderung.

Die verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Südbauernweg“ einschließlich der 1. Änderung gelten weiterhin uneingeschränkt. Die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden neu

beschrieben. Die Hinweise zur 2. Änderung werden ergänzt und die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Der Bebauungsplan entsprach in seiner Satzungsausfertigung den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung. Mit der Bebauungsplanänderung wird den Zielen und Grundsätzen weiterhin in vollem Umfang entsprochen.

4. Planungsziele

Die planerischen Zielvorstellungen der Stadt Oberlungwitz werden von der Änderung nicht berührt. Es ergeben sich keine neuen Ziele.

5. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische und überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen

Siedlungsentwicklung

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden,

→ *Durch die Planungen werden keine Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Brachfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.*

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,

→ *Bei der Änderungsfläche handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände (Färberei), welches seit Jahren brach liegt.*

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Durch die Planungen werden keine Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Fläche zwischen Hofer Straße und Südbauernweg.*

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt-, beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

→ *entlang der B 173 (Hofer Straße) besteht bereits historisch ein verdichtetes Mischgebiet, welches erhalten und weiterentwickelt wird.*

Wirtschaftsentwicklung

G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...].

→ *Das Unternehmen Maler-Meister-Müller & Sohn GmbH wurde bereits 1966 in Oberlungwitz gegründet. Eine Erweiterung bzw. Modernisierung ist geplant, kann jedoch am bestehenden Standort nicht ermöglicht werden.*

Regionalplan Chemnitz / Erzgebirge, Fortschreibung vom 31.07.2008 und Regionalplanentwurf Region Chemnitz (in Aufstellung)

Die Stadt Oberlungwitz gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der Regionalplan Chemnitz Erzgebirge gilt fort bis eine Gesamtfortschreibung für die Planregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die im Planentwurf des Regionalplanes 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.

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes Chemnitz / Erzgebirge bzw. des Regionalplanentwurfs Chemnitz gibt es für die Änderungsflächen keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen. Das Vorhaben stimmt mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.

Flächennutzungsplan

Die Mitgliedsstädte des Städteverbundes „Sachsenring“ (Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz, Lichtenstein) sowie die Mitgliedsgemeinden 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. Ein Änderungsbedarf besteht insbesondere aufgrund von neuen städtebaulichen Erfordernissen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Oberlungwitz möchte jedoch geringfügig von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 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.

Aus diesem Grund haben die Mitgliedsgemeinden beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes durchzuführen. Diese Änderung erfolgt parallel mit der Erarbeitung der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

6. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

6.1. Plangrundlage

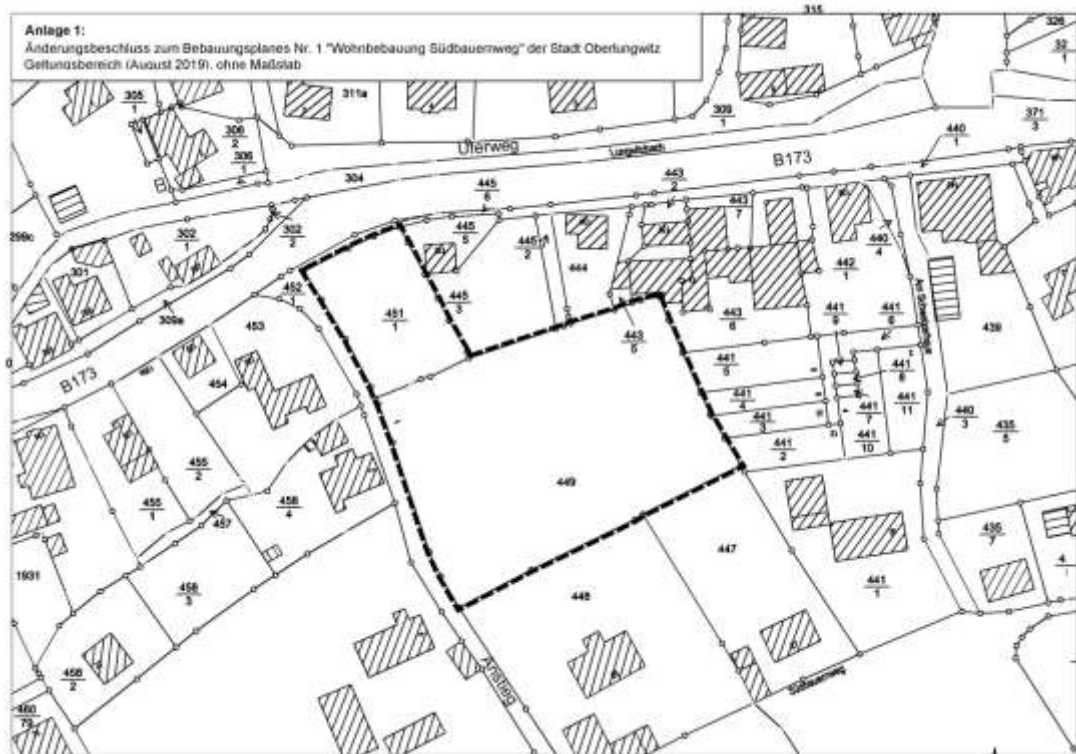


Abbildung 1: Grenze des Änderungsbereichs gemäß Aufstellungsbeschluss

Als Plangrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte ALK (Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, September 2019).

6.2. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

Oberlungwitz ist eine Stadt im Osten des Landkreises Zwickau in Sachsen, die als Zentrum der Strumpfindustrie an Bedeutung gewann. Der Sachsenring liegt zum Teil auf Oberlungwitzer Flur. Oberlungwitz grenzt im Norden an die Stadt Hohenstein-Ernstthal, im Osten an die Stadt Chemnitz, im Süden an die Stadt Lugau und im Westen an die Gemeinde Gersdorf. Den Ort durchfließt der Lungwitzbach.

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Südbauernweg“ angrenzend an die Hofer Straße der Stadt Oberlungwitz. Die Umgebung der Fläche ist durch eine Mischbebauung geprägt.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 449 und 451/1 der Gemarkung Oberlungwitz.

Die Änderungsfläche befindet sich im privaten Eigentum. Die Verkehrsfläche „Anstieg“, von der die geplante Halle erschlossen werden soll, ist Eigentum der Stadt Oberlungwitz.



Abbildung 2: Lage im Raum

6.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereichs

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Süden ansteigende Hangfläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 325 m ü NN an der Hofer Straße bis 332 m ü NN an der Straße „Anstieg“ an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.



Abbildung 3: Geltungsbereich, Fotos vom 23.09.2019

Im Bereich der brachliegenden Konversionsfläche einer ehemaligen Färberei hat sich inzwischen eine Ruderalflur mit Gehölzen an den Randbereichen entwickelt.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist weiterhin über die vorhandene Verkehrsfläche „Anstieg“ gesichert. Eine Erweiterung der vorhandenen Erschließung ist nicht notwendig. Das Fehlen von Gehwegen wird als unproblematisch erachtet, da es bereits durch die bauliche Gestaltung nur möglich ist moderate Geschwindigkeiten zu fahren.

6.4. Belange des Umweltschutzes, Umweltverhältnisse

Schutzgebiete

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (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 (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Auf dem Grundstück vorhandener Gehölzbestand ist nach der Baumschutzsatzung der Stadt zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.

Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst. Ein Überschwemmungsgebiet des Lungwitzbaches tangiert den Änderungsbereich angrenzend an die Hofer Straße. Eine Bebauung in diesem Bereich ist unzulässig und nicht vorgesehen.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich somit 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.

Nutzungs- und Biotopstrukturen, Fläche

Das Plangebiet wird insbesondere durch vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen begrenzt.

Die aktuelle Flächennutzung innerhalb der Konversionsfläche wird durch eine Sukzessionsfläche mit Gehölzen bestimmt. Bäume im fortgeschrittenen Altersstadium dominieren vor allem am südlichen und östlichen Randbereich des Flurstücks 449. Die überwiegende Fläche des Plangebietes, die Fläche des ehemaligen Gebäudes der Färberei, ist stark verdichtet.

Die nach Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Oberlungwitz vom 24.04.2012) geschützten Bäume im Planbereich sind weitgehend zu erhalten bzw. bei notwendigen Fällungen zu ersetzen.

Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima / Luft)

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden des ehemals bebauten Geländes bestimmt. Der überwiegende Teil des Standorts besitzt keine Bedeutung. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen. Gemäß Auswertungskarten Bodenschutz (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) liegen für diesen Innenbereich keine Daten vor.

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Es wird trotzdem empfohlen, die Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenne“. In Auswertung der geologischen Karten sind im Festgestein Poren-/ Klufftgrundwasserleiter zu vermuten (www.umwelt.sachsen.de). Das Grundwasser ist im gesamten Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen mittel geschützt. Somit ist auch die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen mittel.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet.

Das Klima in Oberlungwitz ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Oberlungwitz 8,0 °C. Mit 17,2 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -1,5 °C.

Innerhalb eines Jahres gibt es durchschnittlich 591 mm Niederschlag. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 33 mm. Der Monat ist damit der niederschlagsärmste des ganzen Jahres. Mit 73 mm ist der Juli der Monat mit dem meisten Niederschlag im Jahr (www.climate-data.org).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Die Sukzessionsfläche ist aufgrund der geringen Größe kaum von Bedeutung. Die Gehölzstrukturen des Planungsgebiets besitzen klimatisch verbessernde Funktionen innerhalb von Siedlungsflächen.

Insbesondere aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Fläche sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Oberlungwitz ist in erster Linie „Industriestadt“, die landschaftbezogene Erholung beschränkt sich auf die Wander- und Radwege, die die Ortslage berühren.

Prägend für das Landschaftsbild angrenzend an das Planungsgebiet ist die Bebauung zwischen Hofer Straße und Südbauernweg, die wenig Erholungspotenzial aufweist. Da sich die Fläche in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

Archäologie

Im Geltungsbereich befinden sich keine derzeit bekannten Bau- bzw. archäologischen Denkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass die real vorhandene Denkmalsubstanz wesentlich höher ist. Auch bisher unentdeckte Denkmale stehen unter Schutz. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Gesundheit / Bevölkerung (Immissionsschutz)

Immissionsschutz:

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.

Die vorliegenden Planunterlagen lassen keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Der Planung stehen immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Bau einer Ausstellungs- und Lagerhalle werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr der Gewerbebetriebe im Mischgebiet ist nur werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.

6.5. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich. Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südbauernweg“ in Oberlungwitz diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

Bei der Fläche der geplanten Bebauung handelt es sich überwiegend um eine Ruderalfläche, die von Vogelarten unbesiedelt sein dürfte. Lediglich als Nahrungs- und Rastplatz für die in der Umgebung brütenden Arten kommt der Fläche potentiell Bedeutung zu. Diese Arten finden aber im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten zur Nahrungssuche. Mit Überbauung der Fläche würde kein Lebensraum für Vogelarten verloren gehen.

Amphibien sind auf der Vorhabensfläche nicht zu erwarten. Geeignete Lebensraumstrukturen sind im Untersuchungsgebiet für diese Artengruppe nicht vorhanden.

Um vor allem Störungen (§ 44 Abs. 2 BNatSchG) von im Umland brütenden Vogelarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, auszuschließen, ist die Baustellenerschließung und die Überbauung der Bodenflächen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März) durchzuführen.

Die randlichen Gehölze sind gemäß Baum- und Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Oberlungwitz) zu erhalten bzw. bei notwendiger Fällung zu ersetzen. Die Arten sind unter Berücksichtigung von Vogelnährgehölzen wie Rose, Weißdorn und Eberesche zu wählen.

Als Ergebnis lässt sich prognostizieren, dass auf der Fläche keine artenschutzrechtlichen Risiken zu erwarten sind

7. Planänderungen, Begründung der Änderungen

7.1. Inhalt der 2. Änderung – Änderungsvermerk Oktober 2019

1
Übernahme des Planausschnittes auf die aktuelle Liegenschaftskarte (ALK), Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung (09/2019),

2
Änderung der Art der baulichen Nutzung. Ein allgemeines Wohngebiet wird als Mischgebiet festgesetzt,

3
Anpassung der Baugrenze im Bereich der Flurstücke 449 und 451/1 der Gemarkung Oberlungwitz,

4
Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Änderungsfläche; nachrichtliche Übernahme einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität,

5
Ergänzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,

6
Aktualisierung und Ergänzung von textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgrund der Planänderung,

7
Aktualisierung der Gesetzesgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur Planänderung.

7.2. Begründung der Planänderung

Art der baulichen Nutzung

Die brachliegende Fläche im Bereich des Flurstücks 499 der Gemarkung Oberlungwitz soll einer angemessenen Nutzung zugeführt werden.

Vom Eigentümer ist die Errichtung einer Ausstellungs- und Lagerhalle für Malerbedarf vorgesehen. Die Änderung ist notwendig, da der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Wohngebiet WA 2 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 7 BauNVO „nicht störende Handwerksbetriebe“ nur in bisher bestehenden, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ausnahmsweise zulässt.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Flurstück 499 der Gemarkung Oberlungwitz nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Mischgebiet“ nach § 6 ausgewiesen. Die Festsetzungen zu den Mischgebieten (Nr. 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind zulässig

Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Planungsgebiet ist der Bau einer Ausstellungs- und Lagerhalle vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen sollen ggf. dem Bedarf der Bauherren variabel angepasst werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ auf dem Flurstück 499 wird mit 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ mit max. 1,0 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dem des angrenzenden Mischgebietes (u.a. Flurstück 451/1).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen weiterhin den Obergrenzen eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 17 BauNVO.

Die äußeren Gebäudekonturen in den Baufeldern sollen künftig zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Nutzungsänderungen „Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ wurden mit 5,0 m Abstand festgesetzt.

Die Baugrenzen der Änderungsfläche entlang der Verkehrsflächen werden weiterhin mit 5,0 m übernommen. Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass die den notwendigen Mindestabstand gemäß SächsBO sichert (3,0 m).

Die nachrichtliche Übernahme des Trafogebäudes auf dem Flurstück 451/1 führt zu einer Reduzierung der Baugrenze in diesem Bereich. Gemäß Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH muss die Versorgungsanlage von allen vier Seiten zugänglich sein; ein Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksfläche zum Trafogebäude von 1,0 m ist einzuhalten.

Eine Verlagerung der Baugrenze führt zu einer Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Ausstellungs- und Lagerhalle auf dem Flurstück 499.

Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Die Ergänzung der Ver- und Entsorgungsanlagen stellt den aktuellen Bestand dar und zeigt auf, dass die Erschließung auf der Änderungsfläche gesichert ist.

Gemäß Aussage der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH ist kein Abriss des Trafogebäudes mittelfristig geplant. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit lastend am Flurstück 451/1 ist im Kaufvertrag eingetragen.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich des Flurstücks 449 ist Gehölzbestand kartiert. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass sich auf dem weit überwiegenden Teil des zur Bebauung vorgesehenen Flurstücksanteils keine Gehölze befinden. Der Gehölzbestand an der südlichen und östlichen Flurstücksgrenze wird durch geeignete Festsetzungen gesichert. Eine Entfernung ist nur zulässig, wenn durch Krankheit oder Alter Windbruchgefahr bzw. Windwurfgefahr besteht.

Bei Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten und anzuwenden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Minimierung der Schallimmissionen ist zum Schutz der Anwohner eine Beschränkung des Zu- und Abfahrtsverkehrs des nicht störenden Gewerbebetriebes werktags von 6:00 bis 22:00 Uhr festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die ausnahmsweise zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Änderungsbereich und einem vorhandenen Höhenunterschied von ca. 7,0 m muss die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst werden.

Im Mischgebiet sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Weitere Gewerbebetriebe der näheren Umgebung weisen Flachdächer auf, so dass eine Einschränkung auf Sattel- und Pultdächer nicht mehr zeitgemäß ist und die Festsetzung zu erweitern ist.

Aussagen zu Werbeanlagen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht getroffen. Für den Bereich der 2. Änderung sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei der Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe des als Werbeträger zugehörigen Gebäudes nicht zulässig.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage möglich. Der Trinkwasseranschluss muss von der Versorgungsleitung PE 50 Anstieg aus erfolgen.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau-Glauchau (RZV) in der jeweils gültigen Fassung. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender

Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

Es ist zu sichern, dass bei unterirdischen Arbeiten vorhandene Trinkwasserleitungen vor Beschädigungen geschützt und keine Trinkwassergewinnungsanlagen sowie deren Einzugsgebiete beeinträchtigt werden. Ebenso darf es durch das Vorhaben zu keiner Negativbeeinträchtigung ggf. vorhandener privater Trinkwasserversorgungen (z. B. Brunnen) kommen.

Löschwasser, Brandschutz

Im Zuge des Verfahrens zur B-Plan-Änderung ist zu prüfen, ob eine Löschwassermenge von 48 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz voll bereitgestellt werden kann.

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen.

Abwasser, Niederschlagswasser

das Vorhaben bezüglich der Ableitung von häuslichem und fäkalienhaltigem Abwasser und Oberflächenwasser in die Abwasseranlagen der WAD GmbH, ist möglich. Bei Anerkennung der jeweils gültigen Fassung der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen der WAD GmbH kann die Abwassereinleitung erfolgen.

Die Einleitung hat im Trennsystem zu erfolgen. Häusliches und fäkalienhaltiges Abwasser muss in den Schmutzwasserkanal Anstieg eingeleitet werden. Oberflächenwasser (Dach- und Hofentwässerung) kann in den Regenwasserkanal Anstieg eingeleitet, einem öffentlichen Gewässer direkt zugeführt oder sofern möglich auf dem Grundstück verwertet (Gartenbewässerung) oder versickert werden. Drainagewasser darf nicht eingeleitet werden.

Die Bedingungen zum Einleiten müssen in einem durch den Grundstückseigentümer zu beantragenden Abwasserbeseitigungsvertrag vereinbart werden.

Vorhandene Grundstücksanschlüsse können genutzt werden, wenn sie eine Mindestnennweite von DN 150 haben und der Bauzustand eine schadlose Abwasserableitung gewährleistet. Dies muss mit der WAD GmbH abgestimmt werden.

Die Projektierung der Grundstücksentwässerung muss nach der DIN EN 12056, der DIN 1986 und der DIN EN 752 erfolgen. Beim Anschluss des Grundstückes verlangt die WAD einen Baukostenzuschuss sowie gegebenenfalls einen Grundstücksanschlusskostenersatz entsprechend den §§ 18 und 19 der AEB.

Stromversorgung

Auf dem Flurstück 451/1 befindet sich eine Trafostation. Lastend am Flurstück liegt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostations- und Zugangsrecht) für die envia Mitteldeutsche Energie AG Chemnitz vor.

Weiterhin befinden sich im angegebenen Baubereich Kabel- und Freileitungsanlagen der Nieder- und Mittelspannungsebene der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) kann keine gesicherten Angaben über aktuelle Tiefenlagen der Kabelsysteme geben. Sollten die Kabel durch andere nicht nachvollziehbare Oberflächenregulierungen nicht normgerecht verlegt sein und durch die Baumaßnahme unzulässige Näherungen

erfolgen, sind Umverlegungsmaßnahmen vorzusehen bzw. Suchschachtungen in Auftrag zu geben. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1 Meter einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen wird auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105 Teil 100, 0210 und 0211 verwiesen. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 1 Meter (1kV) bzw. 3 Meter (20kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Sind Umverlegungen oder Sicherungsmaßnahmen von Anlagen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) unumgänglich, so ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Die Übernahme der Kosten regelt sich nach den gesetzlichen bzw. vertraglichen Bestimmungen.

Gasversorgung

Unmittelbar in den ausgewiesenen Flurstücken/Baubereichen betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung.

In der angrenzenden Verkehrsfläche „Hofer Straße“ sowie „Anstieg“ ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des geplanten Vorhabens in der angezeigten Nutzungsstruktur, in Abhängigkeit und nach Prüfung der benötigten Anschlussleistung, auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV, jeweils zum aktuellen Stand, als möglich ansehen wird.

Abfallwirtschaft

Eine grundstücksnaher Entsorgung der zukünftigen Objekte ist gesichert, da die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt wird, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird und die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist. Die Erschließungsstraße ist eine öffentliche Straße.

9. Folgemaßnahmen, Hinweise

Es gelten die aktualisierten und ergänzten Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Südbauernweg“:

- Schutz des Mutterbodens
- Verdachtsflächen für schädliche Boden- und / oder Grundwasserveränderungen
- Altlastenverdachtsflächen
- Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2
- Schutz von Vermessungs- und Grenzpunkten
- archäologische Denkmale
- kampfmittelähnliche Gegenstände
- Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen

Es ist erforderlich im Rahmen der nachfolgenden Nutzung die Belange des Bodenschutzes zu beachten. Mutterboden ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen. Geländeregulierungen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG).

Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

10. Flächenbilanz der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Bruttofläche 2. Änderung B-Plan:	5.017 m²
Mischgebiet Flurstück 499 und 451/1	4.885 m ²
- <i>max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,4)</i>	1.954 m ²
- <i>Erhalt Gehölzbestand</i>	826 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	132 m ²

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

Oberlungwitz, den

Hetzel
Bürgermeister

Anhang Quellen- und Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

gb ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GERHARD BECKER (1996): Bebauungsplan Nr. 1
„Wohnbebauung Südbauernweg“

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2015): Regionalplan Chemnitz-
Erzgebirge, Fortschreibung; Regionalplanentwurf Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009):
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan
Sachsen