

**Gemeinde Lichtenberg
Landkreis Bautzen**



Bebauungsplan

“Sporthalle Lichtenberg“

Textliche Festsetzungen

Teil B

ENTWURF

Stand: 01.08.2024

Aufsteller:

Gemeinde Lichtenberg
Hauptstraße 11
01896 Lichtenberg
Telefon: 035955 – 4 46 43
Telefax: 035955 – 4 51 06
E-Mail: info@gemeinde-lichtenberg.de

Planverfasser:

GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda
Telefon: 03594 77 78 27
Telefax: 03594 74 57 64
E-Mail: guenther@gli-plan.de

1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Einfeld-Turnhalle mit Trainingsraum sowie multifunktionale Nutzung durch die Dorfgemeinschaft und Gemeinde.

Zulässig sind die notwendigen baulichen Anlagen zur Errichtung einer Einfeld-Turnhalle mit Trainingsraum sowie der o.g. Sondernutzungen, einschließlich PKW-Stellplätzen, Zufahrten, Gehwege sowie gestaltete Freiflächen und der Zweckbestimmung dienende Gebäude, Nebenanlagen und Ausstattung.

Des Weiteren stehen Sporthalle und Trainingsraum mit Frei- und Nebenanlagen für die Freizeitnutzung zur Verfügung.

Dazu gehören:

- Versammlungen und Veranstaltungen der Gemeinde, der Dorfgemeinschaft sowie der Vereine
- Ausstellungen der Vereine
- Imbissversorgung innen bei Veranstaltungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,0

1.3 Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf 11,0 m beschränkt.

Flachdächer sind bis zu einer Höhe von 10,0 m erlaubt.

Der Bezugspunkt für der Höhenpunkt 302,50 auf der Erschließungsstraße (Oberkante (OK) des vorhandenen Geländes -Bestandshöhe). Die Angabe der Bestandshöhen erfolgt im Höhenreferenzsystem DHHN 2016.

1.4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Offene Bauweise

Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

Dachformen: Pultdach und Flachdach

1.5 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Die Anordnung von Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Nebengebäude / -anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Nebengebäude /- anlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Außer Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien, diese sind grundsätzlich überall zulässig.

Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Gehölze sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Werden im Zuge der Bebauung vorhandene Gehölze gerodet, so sind diese, entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, zu ersetzen.

Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen.

⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Gehölzen

Entsprechend der Planzeichnung werden Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

⇒ Maßnahme A 2 Pflanzung von Einzelbäumen in der Ortslage Lichtenberg

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 578/18, Gemarkung Lichtenberg, werden 5 Einzelbäume gepflanzt.

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden, die Arten sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.

2.2 Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Sal-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne (Holz-Birne), Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

V 1: Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzrodung, Abtrag von Vegetationsflächen ist möglichst in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Baumhöhlen durch Fledermäuse und Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Sommer- und Tagesquartiere bzw. Ruheplätze von Fledermäusen bzw. Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten von der Baufeldfreimachung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden.

V 2: Prüfung auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel

Vor den Baumfällarbeiten hat eine Kontrolle aller zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen, besetzte Fledermausquartiere und ruhende Vögel durch einen Fachgutachter, zu erfolgen. Sollten wider Erwarten Individuen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Fällzeitraum, Bergung, Betreuung, Arterfassung, Dokumentation, Ersatzhabitat / Ersatzkästen für Fledermäuse).

4 Hinweise

4.1 Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u.ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bautzen zu beteiligen.

Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung zum Kulturdenkmal Wohngebäude mit rückwärtigem Flügel eines ehemaligen Jugendheims, Straße der Jugend 9, Flst. 584/1. Die neuzubauende „Sporthalle Lichtenberg“ unterliegt deshalb nach § 12 SächsDSchG Abs. 2 dem Umgebungsschutz und bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung. Eine zeitige Beteiligung der Denkmalbehörde in der Planung wird empfohlen.

4.2 Staatliches Vermessungsamt

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

4.3 Hinweise der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen.

Ergeben sich bei den weiteren Planungen oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast oder wird eine solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.

Weiterhin ist in diesem Fall gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 eine umgehende Information an das Landratsamtes Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht / Bodenschutz, zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle sind nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft stofflich oder energetisch zu verwerten. Soweit Abfälle nicht verwertet werden können, sind sie dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und entsprechend den §§ 15 und 28 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu beseitigen.

4.4 Untere Wasserbehörde

Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.

4.5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchte-schutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Allgemeine geologische Verhältnisse

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Lausitzer Granodiorit-Komplex.

Unter dem Ober-/Mutterboden stehen pleistozäne Gehängelehme (Fließlehme, meist solifluidal umgelagerte Lößlehme, z.T. kiesig) an. Darunter folgen wahrscheinlich noch Schmelzwassersande/-kiese der Elster-2-Kaltzeit.

Mit der Tiefe folgt das Grundgebirge aus Zweiglimmer-Granodiorit (Anatexit). Das Grundgebirge ist in seinen oberen Zonen meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt. Die Mächtigkeit dieser Verwitterungs-/Zersatzschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen. Lokal ragt das Grundgebirge auch auf.

Eine anthropogene Veränderung des oberflächennahen geologischen Untergrundes ist eher nicht zu erwarten.

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).

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

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen. (SächsWaldG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) alle in der gültigen Fassung