

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

1. Gründe für die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans (Ä-BBP):

- Umsetzung der rechtskräftigen Planung mit 5 Anliegerstichwegen und der damit verbundenen fünfmaligen solitären Einzelanbindung der gesamten technischen Infrastruktur insbesondere der Wasserver- und Abwasserentsorgung führt zu unwirtschaftlichen Kostenaufwendungen,
- Aufwendungen ließen einen nur, jenseits der Marktüblichkeit, sehr stark überhöhten Angebotspreis der Baugrundstücke erwarten,
- Veränderung der geplanten Straßen- und Leitungerschließung von solitären Stichstraßenerschließungen hin zu einer durchgängigen Straßen- und umlaufenden Medienerschließung soll helfen, kosten- und vermarktungsfähige Baugrundstücke zu erhalten;
- rechtskräftiger BBP ist Teil der bestehenden Baulandreserven der Stadt Lengenfeld,
- mit der Umplanung soll die im Plangebiet bestehende Baulandreserve aktiviert werden zum Schutz bisher unüberplanter Außenbereichsflächen,
- exklusive dieses ÄBBP besteht, über die Verfügbarkeitsreserve von aktuell 1,2 ha Bruttobaufläche im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sowie im Ortsteil Irfersgrün ein noch hinausgehender kurzfristiger Bedarf bis 2028 von ca. 52 - 60 Baugrundstücken.

2. Ziele der Aufstellung des Ä-BBP:

- die Bildung von Wohneigentum weiter zu fördern, insbesondere
 - zur Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse mit hoher Wohnqualität sowie
 - für junge Familien erschwingliche Angebote;
- Belange von Familien mit Kindern in städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, um die Wohnraumentwicklung langfristig zu verstetigen, insbesondere durch Unterstützung der Ansiedlung von Familien mit Kindern durch weitergehende Verbesserung und Aufwertung familienfreundlicher Angebote (hier geplanter Erweiterung und Neubau Kita im Plangebiet) und
- damit einhergehend die Erhaltung und sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Ortsteil unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;
- die Fortentwicklung des Ortsteils Irfersgrün durch
 - Mobilisieren und Ertüchtigen der örtlichen Baulandreserven des PG für die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken zu fördern,
 - diese am Ort im Bereich des erweiterten Ortskerns zu bündeln und so
 - mittelfristig eine umfassende und abschließende Bebauung des PG zu erreichen sowie die
 - bauliche Arrondierung des erweiterten Ortskerns, dessen Stärkung einschließlich der hier angesiedelten örtlichen Infrastrukturen (Kindertagesstätte, Gaststätte, Bäcker, Vereine) zu erreichen sowie
- sparsamen Umgang mit Grund und Boden im PG und Nutzung aktiver + passiver solarer Potenziale fördern.

3. Ermittlung der Umweltbelange:

Vorbemerkung:

Bei der Änderung eines Bebauungsplans sind in der Folge die geplanten Festsetzungsänderungen den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung gegenüberzustellen und nicht etwa dem tatsächlich bestehenden Zustand im Plangebiet.

Dem Ä-BBP lagen für die Umweltprüfung und Abwägung zu diesem Plan als wesentliche Erkenntnisstützen zugrunde

- der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün,
- der Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld (insbesondere der Entwurf der Gesamtfortschreibung, bislang unveröffentlicht),
- der Entwurf des Flächennutzungsplans,
- die Verkehrsmengenkarte 2015 und Verkehrsmengenprognose 2025 des Freistaats Sachsen,
- Irfersgrün, Wohngebiet Hauptmannsgrüner Straße; Wassertechnische Untersuchungen nach DWA-A/M 102 inkl. Wasserhaushaltsbilanz.
- die Abwassererschließung (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) und final die
- wasserrechtliche Genehmigung zum Neubau und Betrieb einer Regenrückhalteanlage (RRB) inkl. No-tüberlaufkanal und Graben bis zum vorhandenen Gewässer.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Planaufstellung eingegangene Stellungnahmen mit Hinweisen auf die örtliche Umwelt, verfügbare Bewertungsdaten staatlicher Stellen sowie externe Fachberichte mit einem Bezug zur Planung ausgewertet und in die Ermittlung der Umweltbelange einbezogen.

Aus den Änderungen dieses Änderungsbebauungsplans ergeben sich gegenüber den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nur lokal erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus den planerischen Eingriffen in die fest-, aber nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Diese werden durch die Anpassungen des Plankonzepts (u.a. Reduzierung der möglichen Gesamtversiegelung um ca. 1.900 m² und Anlage einer Extensivwiesenfläche mit aufgelockerter Pflanzung von Strauchgruppen auf ca. 3.610 m² westlich der Bauflächen planintern kompensiert.

4. Prüfung vernünftiger Planungsalternativen:

Der Standort des Änderungsbebauungsplans ist seit 2006 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7, WA „Hauptmannsgrüner Straße“, OT Irfersgrün überplant.

Das Plangebiet stellt eine Baulandreserve dar, die der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils entspricht und diese weiter fördert. Es bestehen ein unmittelbarer Bus-Anschluss und mittelbar ein Zug-Anschluss. Kindergarten und Kultureinrichtungen befinden sich im Nahbereich. Das Plangebiet stellt einen keilförmigen Einschnitt in das gewachsene Siedlungsgefüge am östlichen Rand des Ortskerns Irfersgrüns dar.

Der Plan 2006 stellte eine überteuerte Erschließung mit 5 ins Gebiet einragender Stichstraßen und umschließenden Baufenstern dar. Durch die für die Erschließung ermittelten Kosten ließen sich keine wirtschaftlich marktfähigen Baugrundstücke herrichten und erschließen. Die Lösung mit einer Durchgangsstraße lässt dagegen wirtschaftlich vermarktungsfähige Baugrundstück erreichen. Damit gibt es innerhalb des PG keine vernünftige Planungsalternative.

Auch scheidet eine Standortsuche an anderer Stelle im Ortsteil als vernünftig denkbare Alternative aus. Im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld stehen nicht ausreichend Baulandreserven zur Verfügung.

Die gegenständliche Änderung wirkt also einem Verbrauch von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich entgegen. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich zwar Anpassungen der Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans; aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus den Änderungen. Damit ist ein Verzicht auf die Änderung aus Umweltgesichtspunkten ausschließlich kontraproduktiv.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung:

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf vom 19.11.2021 im Zeitraum vom 07.03.2022 – 08.04.2022

Es gingen seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen und seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 19 Stellungnahmen ein, davon acht zu den Umweltbelangen. Darüber hinaus gingen auch zwei Stellungnahmen mit verfahrensrelevantem Inhalt ein.

Die dabei vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise bezogen sich insbesondere auf

- 1) Belange mit verfahrensrechtlichen Auswirkungen,
 - Forderung zu Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet,
 - bzgl. des angestrebten Änderungsplanung i.V.m. der vollständiger Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan und der Zielsetzung diesen vollständig zu ersetzen, besser von einer Änderung des Bebauungsplans zu sprechen.
- 2) Belange mit Umwelt- und Nutzungsbezügen, wie
 - Nachweis des Bauflächenbedarfs bzgl. des grundlegenden Erfordernisses der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans;
 - Erfordernis einer bodenkundlichen Untersuchung des Bodens inkl. der Einschätzung der einzelnen Bodenfunktionen,
 - durch festgesetzte zulässige Gesamt-GRZ ein Versiegelungsgrad für das Wohngebiet ermöglicht, der selbst unter der Annahme einer allgemeinen geringen Bodenfunktionalität zu einer starken Beeinträchtigung der Gesamtbodenfunktionalität führt; maximal zulässige Gesamt-GRZ für Haupt-, Nebenanlagen sowie wasser-/gasdurchlässige Flächenbefestigungen sollte auf 0,4 begrenzt werden, ohne Ausnahmen für bauliche Neben- und Ergänzungsanlagen i.S. des § 19 IV BauNVO
 - zu weiterer Schadensminimierung sollten sämtliche Zuwege und -fahrten sowie Parkflächen in wasser-durchlässiger Bauweise errichtet werden. Erforderliche, regulär befestigte Straßen sollten möglichst schmal und als Einbahnstraßen angelegt werden. Unbebaute Flächen sollten dauerhaft begrünt werden, Stein-/Schottergärten etc. sollten nicht zulässig sein;
 - noch fehlender Unterlagern und Nachweise zur endgültigen wasserwirtschaftlichen Bewertung der geplanten Gebietsentwässerung.

Weitere vorgebrachte Anregungen und Hinweise bezogen sich auf

- Lage innerhalb des Kirchberger Granitkuppengebiets (Kulturlandschaftsschutz), Lage innerhalb eines Gebiets mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz sowie wassererosionsgefährdeter Gebiete bei vegetationsfreien Böden
- eine noch nicht mögliche abschließende Bewertung des künftigen B-Plan Entwurfes (Angaben zur Grünordnung weiter präzisieren);
- zur Negativattestierung bzgl. bekannter Kampfmittel;
- eine Vorlage der Planungen der Gebietsableitung zur SW-Entsorgung (Anzeigeunterlagen nach §55 Abs. 5 SächsWG) und die Zustimmung des ZWAV zum Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal;
- die Notwendigkeit zu einer detaillierten Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie
- zur Vorsorge gegenüber Auswirkungen der natürlichen Radioaktivität (Radon, Lage in Radonvorsorgegebiet), zum geologischen Untergrund, Hydrologie und zu möglichen Hohlraumgebieten.

Die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise sind intensiv ausgewertet, planerisch beurteilt und soweit sie als berechtigt bewertet wurden entsprechend in den Entwurf eingearbeitet worden. Dies betraf insbesondere

- eine Ermittlung der erforderlichen Bauflächen / Baugrundstücke zur Deckung des bestehenden örtlichen Bedarfs unter Beachtung der Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung und gemeindespezifischer Entwicklungen und Determinanten der Baulandaktivierung;
- die Erstellung wassertechnischer Untersuchungen nach DWA-A/M 102 inkl. Wasserhaushaltsbilanz und Versickerungsgutachten zur Bewertung einer alternativen gesamtfächigen Gebietsversickerung anfallenden Niederschlagswassers,
- einer Fortplanung der Erschließungsplanung und
- die ausführliche Bewertung der Umweltschutzgüter und möglicher erheblicher Auswirkungen aus der Um- und Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der gegenständigen Änderungsplanung.

Soweit Anregungen und Hinweise den Zielstellungen des Änderungsplans, insbesondere hinsichtlich ihrer erwartbaren negativen Auswirkungen auf die verfolgte Wohnqualität, die Dringlichkeit der Verfahrensförführung und den Umwelterfordernissen nach den Grundsätzen der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit nicht entsprachen wurden die Anregungen nicht in die Planung aufgenommen. Dies betraf insbesondere

- eine Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl auch für alle baulichen Nebenanlagen i.S. des § 19 IV BauNVO auf GRZ 0,4;
- eine Aufnahme vielfältiger und umfassender einander überlagernder Maßnahmen zum Klimaschutz sowie
- eine Begrenzung der Flächenfestsetzung für erforderliche Verkehrsflächen auf das nur unabdingbare Breitenmaß (Errichten möglichst schmaler bzw. Einbahnstraßen).

förmliche Beteiligung zum Entwurf vom 25.1.2022 im Zeitraum vom 27.02.2023 – 31.03.2023

Es gingen seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen und seitens der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange 19 Stellungnahmen ein, davon sieben zu den Umweltbelangen. Eine Stellungnahme bezog sich auf einen verfahrensrelevanten Inhalt.

Zu den aus der voranstehenden Beteiligung im überarbeiteten Entwurf nicht berücksichtigten Anregungen gingen zwei erneute bzw. wiederholenden Stellungnahmen ein.

Die zum überarbeiteten Entwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich insbesondere darauf, dass

- die Ermittlungen wassertechnischer Untersuchungen nach DWA-A/M 102 für Gebiet des geplanten Wohngebietes plausibel und beschriebene Maßnahmen umsetzbar und
- die benannte Einleitmenge in Wiesengraben von 13,4 l/s wäre in Wasserrechtsverfahren sei erlaubnisfähig, aber
- für abschließende Feststellung gesicherter Niederschlagswasserableitung fehlten noch immer entscheidungserhebliche Unterlagen die in entsprechenden Fachplanungen vorzulegen sind (betrifft wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für Regenrückhaltebecken (RRB) incl. Einleitbauwerk u. Nachweis schadlosen Ableitung Notüberlauf aus RRB unter Beachtung Zu- u. Abflüsse im Graben bis Irfersgrüner Bach) sowie
- der Anregung auf eine schutzgut- bzw. fachbezogenen weiter- bzw. weitestgehenden Optimierung der boden- und i.V. dazu stehenden klimaschutzbezogenen Festsetzungen, wie
 - o zulässige Dachneigung für Wohnhäuser und Nebengebäude (Garagen, Carports etc.) auf 0 bis 30° begrenzen und

- o Festsetzen einer verbindliche Dachbegrünung der Dächer von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Garagen und sonstigen Nebenanlagen;
- o Vorzug einer Höherbebauung (> 2 Vollgeschosse) zugunsten der Verringerung der zulässigen Grundfläche geplanter Ein- und Mehrfamilienhäuser gemäß § 1a BauGB sowie Wiederholung der zum Vorentwurf zum Bodenschutz (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) vorgebrachten Anregungen.

Die Stellungnahme mit möglichen verfahrensrechtlichen Auswirkungen bezog sich auf

- die (Neu-)Begründung und erneute Abwägung aller Planinhalte, auch diejenigen, welche aus dem rechtswirksamen Plan unverändert in den Änderungsbebauungsplan übernommen werden und
- auf die Festsetzung von Zisternen gem. § 9 I Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB gemäß Textfestsetzung 1.4 und eine erforderliche weitergehende bauplanungsrechtliche Untersetzung ihrer städtebaulichen Zulässigkeit im Rahmen eines Bebauungsplans

Die weiteren Stellungnahmen bestätigten tlw. in der Planung bereits berücksichtigte Belange bzw. die Berücksichtigung durch Aufnahme in die Planzeichnung, als textliche Hinweise oder als Hinweise in die Begründung.

Die dbzgl. erneut vorgebrachten Bedenken bzgl. der sicheren Gebietsentwässerung sind nochmals intensiv ausgewertet und planerisch beurteilt worden. In gemeinsamer Abstimmung von Planungsträger, Bauleitplaner und Entwässerungsfachplaner wurde beschlossen, vor einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, die Entwässerungsplanung zur Genehmigungsreife zu führen und die wasserrechtliche Genehmigung für die geplante Niederschlagsentwässerung mittels Rückhaltung in einem RRB und Einleitung des Drosselabflusses in ein oberirdisches Gewässer zu erlangen. Diese wurde mit Datum vom 30.01.2026 erteilt.

In der Stadtratssitzung am 27.04.2026 wurden in Ansehung dessen die vorgebrachten Anregungen, Bedenken, Hinweise und Widersprüche abgewogen und der Änderungsbebauungsplan mit den noch in die Begründung und die textlichen Hinweise eingearbeiteten Ergänzungen abschließend als Satzung beschlossen.

6. Gründe der Abwägung zugunsten der vorliegenden Planung:

- Umstellung von einer Mehrstichstraßen- auf Durchgangsstraßenerschließung zur Aktivierung der vormals nur unwirtschaftlich erschließbaren Baulandreserve,
- mit der Umplanung soll die im Plangebiet bestehende Baulandreserve aktiviert werden zum Schutz bisher unüberplanter Außenbereichsflächen (Ergebnis der Prüfung vernünftiger Alternativen der Planung);
- vormals per BauNVO unmittelbar geltende Überschreitung der GRZ von maximal 50% für alle baulichen Nebenanlagen nach § 19 IV beschränkt auf maximal noch 25% und eingeschränkt auf notwendige Garagen, Carports und Stellplätze (sparsamer Umgang mit Grund und Boden);
- Festsetzen des Gebietsentwässerungskonzepts mittels Trennsystem sowie Rückhalten und gedrosseltem Ableiten des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken auf jenseitiger Plangebietsseite der Hauptmannsgrüner Straße da
 - o hinreichende Versicherungsmöglichkeit innerhalb des Plangebiets aus geologischen und grundwasserseitigen Bedingungen ausscheidet,
 - o mit der getroffenen Lösung eine sichere und nachbarschützende Ableitung des gedrosselt abfließenden Niederschlagswassers möglich ist und
 - o bereits frühzeitig die erforderliche rechtliche Sicherung der Zugängigkeit des Regenrückhaltebeckens von der Hauptmannsgrüner Straße erreicht werden konnte.
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für alle möglichen Bodenbefestigungen (Grundstückzufahrten, Stellplätze, Geh- sowie Geh- und Radweg etc.; Minderung schneller oberflächiger Niederschlagsabflüsse)
- Beibehaltung der Festsetzung von Zisternen bzw. vergleichbarer Niederschlagsrückhaltesysteme je Baugrundstück unter ausführlicher bauplanungsrechtlicher Begründung zur Minderung von Auswirkungen bzw. die Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und deren Parameter Verdunstung, Versickerung und oberflächiges Abflussregime (gleichzeitig auch Klimaschutzfestsetzung),
- keine weiter- bzw. weitestgehenden Optimierung der boden- und i.V. dazu stehenden klimaschutzbezogenen Festsetzungen, da
 - o gemäß den Ergebnissen der Umweltprüfung hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Klima ermittelt wurden (Festsetzungsumfang hinreichend),

- o mit den im ÄBBP getroffenen Festsetzungen die maximale Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke insgesamt reduziert wurde und nur noch für Garagen, Carports und unüberdachte Stellplätze um 25 % überhaupt möglich bleibt,
- o die Anzahl wasserdurchlässig zu befestigender Flächen, über Stellplätze (Plan 2006 nur Hinweis) auf wesentlich mehr Nutzungen (Geh-, Geh- und Radweg, Stellplätze [nun verbindlich], Lagerflächen etc.) ausgeweitet wurde und
- o insgesamt, sogar inkl. der ausgegrenzten Fläche für das künftige Feuerwehrgebäude, die versiegelbare Fläche um ca. 2.100 m² reduziert werden konnte (bereits über Ausgleichserfordernis hinausgehende Verbesserung des Bodenschutzes aus städtebaulichen Gründen) sowie
- o die ins Plangebiet zur Bebauung einbezogenen Flächen lage- und gefällebedingt ohne Bezug zu einem klimatisch belasteten Wirkraum sind uns so einen nur geringen Freiflächensicherungsgrad (sprich Wirkungsgrad) aufweisen.

7. Art der Berücksichtigung:

Die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im Änderungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr.7, Allgemeines Wohngebiet „Hauptmannsgrüner Straße“ OT Irfersgrün wie folgt berücksichtigt:

1. In Form zeichnerischer Festsetzungen:

- Festsetzen eine durchgängigen Erschließungsstraße von der Hauptmannsgrüner zur Irfersgrüner Bahnhofstraße
- Festsetzung aller inneren Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche, Geh- bzw. Geh- und Radweg zur Vermeidung von Durchgangs- u/o Durchgangssuchverkehr (Ziel: Ausgestalten eines Wohngebiets mit möglichst hoher Wohnqualität, einschließlich einer hohen Wohnruhe),
- Festsetzen der überbaubaren Grundstücksflächen als bandförmige Baufenster zur Eröffnung der Bildung unterschiedlich großer Baugrundstücke und ergänzend der Ausrichtung der Gebäudelängsachsen (Richtungsoptimierung zur Ausnutzung aktiver und passiver solarer Potenziale),
- dies begünstigende Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme MA 1 (aufgelockerte Gebüsch-Extensivwiesen-Fläche) im Westen des Plangebiets sowie
- einer ergänzenden Festsetzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (Ergänzung zu geplanter Kita).

2. In Form textlicher Festsetzungen:

- Gliederung der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten mit Beschränkung auf Wohnen und sehr wohnverträgliche Nutzungen in den inneren und zum angrenzenden Freiraum rückwärtigen Neubaugebieten und wenigen wohnverträglichen Nutzungen innerhalb der an den äußeren Straßen anliegenden Baugebieten,
- Beschränkung der möglichen Überversiegelung auf maximal 50% nur für notwendige Garagen, Carports und Stellplätze bei gleichzeitiger Festsetzung Ausgestaltung von mindestens 50% der Baugrundstücksflächen als Grün- bzw. dauerhaft wasser- und gasdurchlässige Flächen und des Verbots von Stein-, Kies- und/oder Schottergärten,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die als Geh-, Geh- und Radweg sowie Grundstückszufahrten festgesetzten Flächen sowie die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken, Stellplätze, Stellflächen für Abfallbehälter, Lagerflächen u.ä. Flächen,
- Festsetzen einer Ausbildung von Garagenzufahrten als nutzbare Stellplätze zur Reduzierung der Bodeninanspruchnahme und des Versiegelungsanteils,
- Festsetzung zur Errichtung von Zisternen oder alternativer Rückhalteflächen auf allen Baugrundstücken mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen zur Minimierung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt in Zeiten zunehmender Trockenphasen bzw. Starkregenereignissen,
- Festsetzung zur Anlage einer aufgelockerten Gebüsch-Extensivwiesen-Fläche mit der Vorgabe zur gruppenweisen Pflanzung gebietsheimischer Sträucher und Aushagerung des Grünlandes hin zu einer mageren Frischwiese (Zielbiotop) sowie
- Öffnen der örtlichen Bauvorschriften zum Ermöglichen einer Errichtung energieeffizienter kompakter Baukörper sowie von Gebäuden und
- einer Abweichungsklausel von den zeichnerisch festgesetzten Gebäudelängsachsen zur besseren Nutzung aktiver und passiver solarer Potenziale.

3. In Form textlicher Hinweise:

- Wiederverwendung abgetragenen Mutter- und Mineralbodens innerhalb des Satzungsgebiets,
- zu Bauvorsorgen bzgl. Bauen in der Erdbebenzone 1 / Frosteinwirkungszone III,

- zu Bauvorsorgen zum Schutz vor Radonbelastungen bzgl. der Lage Lengenfelds innerhalb Radonvorsorgegebiet,
- Meldepflichten bei Erkennen bzw. Auftreten von schädlichen Bodenverunreinigungen, bei Auftreten von archäologischen Funden sowie bei Kampfmittelfunden gegenüber der örtlichen Polizeidienststelle und dem sächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienst,
- Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung (zzgl. zeichnerischer Hinweis auf geplante Löschwasserkisterne von 100 m³ auf künftigem Feuerwehrgelände östlich Plangebiet) sowie zu erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu Entnahmestellen und auf Grundstücken,
- zur Verwendung von Lampen für die Beleuchtung der Baugrundstücke, die geringen Anteil an Lichtwellen mit Lockwirkung gegenüber nachtaktiven Insekten besitzen,
- Empfehlung zur Nutzung der Solarenergie und zum Anbringung extensiver Dach- und Fassadenbegrünungen sowie
- zur Verwendung emissionsarmer Brennstoffe für die Beheizung der Gebäude.

Lengenfeld, den _____.____.2026

Michael Heuck
Bürgermeister Stadt Lengenfeld

Siegel