

**STADT MARIENBERG**  
**GEMARKUNG MARIENBERG**

**1. Entwurf zum**  
**Bebauungsplan Nr. 36**

**Entwurf**

**Bebauungsgebiet „An der Stadtmühle“ Marienberg**

**Flurstücke:**

**1332/a, 1332/e, 1333, 1334/3, 1334/4, 1335**

# Inhaltsverzeichnis

1. Präambel.....	4
2. Teil I – Grundlagen .....	4
2.1. Räumlicher Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2.1.1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	4
2.1.2. Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes .....	4
2.1.3. Geologie, Bodenbeschaffenheiten, Naturschutzobjekte, Topographie, Hydrologie, Klima, potentielle natürliche Vegetation, Fauna: .....	4
2.1.4. Derzeitige Nutzungsstruktur des qualifizierten Bebauungsplangebietes.....	9
2.1.5. Nutzungsstruktur in der Umgebung .....	10
2.1.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	10
2.1.7. Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau/Archäologie .....	11
2.1.8. Plangrundlage .....	11
2.1.9. Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf.....	12
2.2. Höherrangige und überörtliche Planungen.....	15
2.2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	15
2.2.2. Flächennutzungsplan .....	15
2.3. Planungsanlass, Ziel und Zweck des qualifizierten Bebauungsplanes.....	15
3. Teil II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	16
3.1. Planinhalt .....	16
3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	16
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
3.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	17
3.1.4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	17
3.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	18
3.1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	18
3.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	19
3.1.8. Grünordnerische Festsetzungen .....	19
3.1.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
3.1.10. Hinweis zur Abfallentsorgung .....	21
3.1.11. Nutzungsverträglichkeiten .....	21
3.2. Erschließung.....	24

3.2.1.	Verkehrerschließung .....	24
3.2.2.	Abwasser-/ Regenwasserentsorgung.....	24
3.2.3.	Versorgung mit Wasser, Gas, Strom.....	24
3.2.4.	Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung.....	25
3.2.5.	Brandschutz.....	25
3.3.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	25
3.3.1.	Darstellung der Auswirkungen.....	25

## 1. Präambel

Die Große Kreisstadt Marienberg erlässt aufgrund § 2 (1) und § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 36 Bebauungsgebiet "An der Stadtmühle" Marienberg.

## 2. Teil I – Grundlagen

### 2.1. Räumlicher Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 2.1.1. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Großen Kreisstadt Marienberg, in der Gemarkung Marienberg. Der Geltungsbereich befindet sich östlich des Siedlungskernes, zwischen einem Teil der Straße „Stadtmühle“ und der „Dörfelstraße“. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben bzw. geprägt. In Richtung Osten grenzt Wirtschaftsgrünland an das Areal an. Die Fläche fällt von Osten nach Westen ca. 22 m ein. Sie befindet sich in einer Höhenlage zwischen ca. 557,5 und 602,5 m ü. NN. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9.500 m<sup>2</sup> auf.

#### 2.1.2. Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 1332a, 1332e, 1333, 1334/3, 1334/4 und 1335. Die Flurstücke gehören teilweise nicht komplett zum Geltungsbereich.

Flurstücksnummer	Im Geltungsbereich	Flurstücksgröße (m <sup>2</sup> )
1332a	Komplett	3190
1332e	Teilweise	1480
1333	Teilweise	5550
1334/3	Komplett	1786
1334/4	Komplett	833
1335	Teilweise	4640

#### 2.1.3. Geologie, Bodenbeschaffenheiten, Naturschutzobjekte, Topographie, Hydrologie, Klima, potentielle natürliche Vegetation, Fauna:

##### **Geologie, Bodenbeschaffenheit, Archäologie:**

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich des B-Plangebietes innerhalb des Erzgebirges. Die Makrogeochore wird dem Mittleren Erzgebirge zugeordnet. Genauer befindet sich das Plangebiet in der Mikrogeochore der Marienberger Hochfläche. Die zwei welligen Hochflächen zwischen Marienberg und Olbernhau sind prägend, sie werden durch das tief eingeschnittene Tal der Schwarzen Pockau getrennt. Den geologischen Untergrund bilden gemäß der geologischen Karte Sachsen (Hydrogeologische Übersichtskarte,

geoportal.sachsen.de) Zweiglimmer-Paragneise. Das metamorphe und silikatische Festgestein stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar.

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen (GeoSN) sind im Großraum des Plangebietes Braunerden, Ranken, Braunerden-Pseudogley und Podsol-Braunerden vorherrschend.

Die Leitbodenform besteht aus Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schuttsand. Es handelt sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten.

Die Böden im Plangebiet sind nicht vernässte, frisch bis mäßig frische, schwach saure und basenarme Bodenstandorte (Digitale Bodenkarte, GeoSN).

Die Erodierbarkeit der Böden im Plangebiet durch Wasser, wird vom GeoSN mit ‚sehr gering‘ angegeben. Das Wasserspeichervermögen wird als ‚gering‘ bewertet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird ebenfalls als ‚gering‘ beurteilt.

Der Standort ist in Bezug auf die geochemischen Bodenbeeinträchtigungen teilweise mäßig stark belastet. Diese sind hauptsächlich natürlichen Ursprungs. Besonders Zink, Nickel und Kupfer kommen in erhöhten Konzentrationen im Ober- oder Unterboden vor.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. § 7 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG).

Für die Region Marienberg liegen gebietsbezogene Anhaltspunkte für geogen-bergbaubedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden vor. Im Ergebnis der Recherche auf Grundlage der Daten des FIS Boden ist festzustellen, dass in eigentlichen Plangebiet keine Bodenaufschlüsse vorhanden sind. Nach den vorliegenden Daten zu Arsen- und Schwermetallgehalten im Umfeld des Plangebietes können im Standortbereich erhöhte Gehalte an Arsen, Blei, Kupfer und Zink im natürlich anstehendem Boden auftreten. Die zu erwartenden Arsen- und Schwermetallgehalte im Oberboden liegen jedoch in einer Größenordnung, bei der aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Gefährdung über den Wirkpfad Boden - Mensch besteht.

Das Plangebiet liegt nach den dem sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59 EURATOM wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze im Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31.12.2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die

Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.<sup>1</sup>

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angetrebte Neubauten zu erlangen, wird den Bauherren geraten, standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 auszuführen. Die dafür anzulegenden Baugrundbohrungen sind vor Beginn beim geologischen Dienst Sachsen anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende zu übergeben.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach dem sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da der Geltungsbereich in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 2 der Polizeiverordnung des Sächsischen Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.<sup>2</sup>

### **Geländeverhältnisse, Topographie:**

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße „Stadtmühle“ und der „Dörfelstraße“. Von Osten nach Westen fällt das Gelände von ca. 602,5 auf 557,7 um 22 m ab. Das Gelände ist demnach von einer westlichen Hanglage geprägt. An drei Seiten (bis auf Osten) ist das Plangebiet von angrenzender Bebauung umgeben. Nach Osten hin ziehen sich landwirtschaftliche Flächen weiter hangaufwärts.

Aus nördlicher Richtung kommend, erschließt die Straße „Stadtmühle“ das Gelände, eine Straßenerweiterung mit Wendehammer befindet sich in Planung. Dem Wendehammer anschließend, führt der als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmete Wirtschaftsweg „Zeuggraben“ südöstlich in Richtung Dörfelstraße. Entlang der Flurstücksgrenze der Flurstücke 1332/a und 1335 besteht ein historisch entstandener Pfad.

Durch die Hanglage und dem resultierenden Gefälle erfolgt eine Böschungssanierung im Rahmen des Straßenneubaus. Für die Straßenerweiterung gilt eine Tonnagebeschränkung auf ein Maximum von 18 Tonnen.

### **Naturschutzobjekte:**

Das Plangebiet befindet sich im Randgebiet des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine 623 m<sup>2</sup> große Flachland-Mähwiese, welche als Lebensraumtyp 6510 gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union erfasst ist.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme vom 24.09.2018.

<sup>2</sup> Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme vom 21.08.2018

Weiterhin befinden sich keine Objekte des Landschafts- oder Naturschutzes nach §23 bis 27 BNatSchG im Gebiet. Folgt man dem sich der Straße „Stadtmühle“ anschließenden Pfad Richtung Süden, so gelangt man nach ca. 200 m zum Naturdenkmal „Trebra's Ruhe“, welches eine imposante Linde ist.

Die Ausprägung des Gebietes wird in der Biotoptypen- und Landnutzungskarte als Mesophiles Wirtschaftsgrünland bzw. Grün- und Freifläche angegeben. Das Plangebiet setzt sich aus landwirtschaftlicher Nutzung, Kleingärten und ungenutzten Freiflächen zusammen.

### **Hydrologie:**

#### *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe nicht vorhanden. In südwestlicher Richtung liegt ein kleines Stillgewässer mit Zufluss des Schlettenbachs, welcher von Süden nach Norden in westlicher Richtung am Plangebiet vorbeifließt.

#### *Grundwasser*

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper der „Oberen Flöha“. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Daten des GeoSN vor.

Weitere Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet, können den online verfügbaren Datengrundlagen nicht entnommen werden.

### **Potentielle natürliche Vegetation (pnV):**

Als potentielle natürliche Vegetation wird für den beschriebenen Standort in der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation des GeoSN ein Submontaner Eichen-Buchenwald mit Übergang zum Typischen Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald angegeben. Bei der derzeitigen Vegetation im Plangebiet handelt es sich um mesophiles Wirtschaftsgrünland und Grün- bzw. Freiflächen.

Auf Teilbereichen des Geltungsbereiches hat sich sukzessiv Gehölzaufwuchs entwickelt. Die östliche Hälfte des Flurstücks 1332/e mit ehemaliger Gartennutzung und vielen Obstgehölzen wie Apfel [*Malus spec.*], Pflaume [*Prunus domestica*] und Kirsche [*Prunus spec.*] ist stark von wildem Gehölzaufwuchs geprägt, unter anderem Sand-Birke [*Betula pendula*], Weide [*Salix spec.*], Gemeine Esche [*Fraxinus excelsior*], Gemeine Hasel [*Corylus spec.*], Rot-Buche [*Fagus sylvatica*], Schwarzer Holunder [*Sambucus nigra*] und Mirabelle [*Prunus domestica subsp. syriaca*].

Das östliche Teilstück des Flurstückes 1332/a hat Grünlandcharakter, ist aber von seltener Pflege geprägt und befindet sich in einem sukzessiven Stadium mit Aufwuchs von Pioniergehölzen.

Auch die südliche Hälfte des Flurstückes 1334/3 ist von Kleingartennutzung geprägt, die einer allmählichen Sukzession unterliegt und nicht mehr gepflegt wird.

### **Fauna:**

Die Eignung des Standortes als Habitat für die Fauna beschränkt sich überwiegend auf die Funktion als Nahrungshabitat für ubiquitäre und damit wenig spezialisierte Arten.

Bei zwei Plangebietsbegehungen wurde der Gehölzbestand im Gebiet aufgenommen und

auf Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten innerhalb des Gehölzbestandes geachtet. Bis auf zwei künstlichen Nistkästen, konnten keine Nester oder Fortpflanzungsstätten ausgemacht werden.

Ein Vorkommen oder Hinweise auf streng geschützte Arten wurden bei den Gebietsbegehungen nicht vorgefunden. Auch Anhaltspunkte für Quartiere von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden.

Nester oder anderweitige Hinweise sowie Verdachtsmomente, welche eine Anwesenheit ubiquitärer Arten hinsichtlich einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte bestätigen, konnten ebenfalls nicht aufgefunden werden.

Bei den innerhalb der Gebietsgrenze vorhandenen Bäumen konnten zudem keine Höhlen, Spalten, Ritzen oder ähnliche potenzielle Fortpflanzungsnischen gefunden werden.

Während der Kartierungsarbeiten konnten folgende Arten beobachtet bzw. verhört werden:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| - Elster ( <i>Pica pica</i> )            | Überflug des Plangebietes     |
| - Turmfalke ( <i>Falco tinnunculus</i> ) | Überflug eines Falkenpärchens |

Keine der angetroffenen Arten ist streng geschützt, in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie oder in den Rote-Listen Sachsens enthalten. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind heimische Arten und folglich nach Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützt eingestuft. Allerdings handelt es sich um weit verbreitete, häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand.

Für den Bebauungsplan wurde auf die Aufstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages verzichtet, u. a. da keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG besonders geschützten Biotope sowie keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten bekannt waren oder bekannt wurden.

### **Klima:**

Das Klima im Plangebiet ist ein feuchtes und kontinentales Klima. Die langjährige Jahresmitteltemperatur beträgt 6,1 °C. Die Niederschläge betragen im langjährigen Mittel 731 mm. Das Plangebiet hat die Klimafunktion eines Freiland-/ Grünanlagenbiotopes, es ist weitgehend windoffen, mit einem stark ausgeprägten Tagesgang der Temperaturen und Feuchte sowie mit einer starken Frisch-/ Kaltluftproduktion.

Die entstehende Frisch- und Kaltluft fließt von Osten nach West ab. Der Baumbestand im Gebiet muss überflossen werden und hat eine Stauwirkung auf den Luftabfluss. Durch die lockere Bebauung mit hohem Grünanteil und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, davon ein hoher Anteil Grünland, ist die Versorgung mit Frisch- und Kaltluft für das Plangebiet gewährleistet und wird für umliegende Flächen kaum beeinflusst.

Durch die einzuhaltende Grundflächenzahl von 0,25 wird den klimatischen Belangen Rechnungen getragen. Dadurch und durch die Festsetzungen zur Begrünung und Versiegelungsbeschränkung wird ebenfalls dazu beigetragen, negative Auswirkungen auf das Lokalklima zu reduzieren.

Die Luftschadstoffbelastung des Plangebietes ist durch seine Stadtrandlage und einem geringen Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen als gering zu erachten. Das erhöhte



Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Anlieger hat nur marginale Auswirkungen auf die Luftreinheit im Plangebiet.

#### 2.1.4. Derzeitige Nutzungsstruktur des qualifizierten Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist umliegend von Gebäuden geprägt. Auf den Flurstücken 1335 und 1332/a ist Wohnbebauung vorhanden. Die südliche Hälfte des Flurstückes 1334/3 wird als Kleingarten genutzt und ist mit einem Gartenhäuschen bebaut. Auch die östlich gelegene Hälfte des Flurstücks 1332/e wurde in der Vergangenheit als Gartengrundstück bewirtschaftet. Auf dem Flurstück 1333 befindet sich die Straße „Stadtmühle“ mit einem anschließenden Pfad Richtung Süden.

Neben Wohn- und Freizeitbebauung setzt sich die Nutzungsstruktur aus Wirtschaftsgrünland, Grün- und Freiflächen, Ruderalflur und Flächen der Infrastruktur zusammen.



Flächentyp	Fläche	Anteil
Garten	2000	20,8
Gebäude	250	2,6
Gehölzstruktur	1630	17,0
Grünland	4600	47,9
Verkehrsfläche teilversiegelt	150	1,6
Verkehrsfläche vollversiegelt	250	2,6
Weg	720	7,5
Gesamt	9600	100

### 2.1.5. Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtkerns von Marienberg. Die nähere Umgebung ist in Norden und Süden von Einzelhausbebauung, sowie im Westen von Gewerbebebauung geprägt. Die Ostseite des Plangebietes führt in Richtung landwirtschaftlicher Flächen. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Stadtmühle“. Derzeit endet die Straße an der Grenze des Bebauungsplangebietes. Eine Erweiterung der Erschließungsstraße ist jedoch bereits geplant.

Der Ortskern von Marienberg ist fußläufig in 15 Minuten zu erreichen. Die Bushaltestelle „Dörfel/Markt“ liegt mittelbar am Plangebiet. Mit Fahrrad oder Auto sind Wege der täglichen Versorgung innerhalb von 5-20 Minuten zu bewältigen.

Kindergarten, Grundschule, Oberschule und Gymnasium befinden sich in einem fußläufigen Radius von 20 Minuten. Innerhalb von 10 Gehminuten sind Sportanlagen unter anderem die Sporthalle „am Goldkindstein“ zu erreichen.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet mit Sitz diverser Unternehmen, einem Freizeitcenter und Gastronomie.

Die Zufahrt auf die Bundesstraßen B171 und B174 ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar.

Kurze Entfernungen zu alltäglichen Versorgungspunkten und eine vielfältige Nutzungsstruktur der Umgebung, machen das Plangebiet zu einem günstigen Standort für Wohnbebauung unter der Prämisse der „Stadt der kurzen Wege“, wobei gleichzeitig ein Stadtrandcharakter das Gebiet prägt.

### 2.1.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

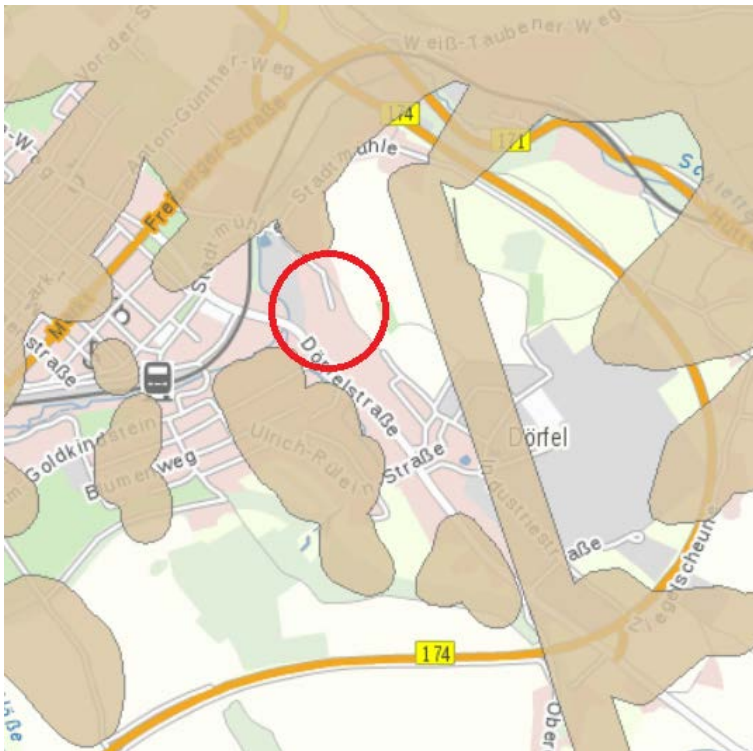
Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse des Plangebiets gestalten sich wie folgt (sortiert nach Eigentums- und Besitzverhältnissen sowie der Nutzung):

Eigentümer	Flurstück	Nutzung
Stadt Marienberg	1333	Straße, Pfad
Privat	1332/a	Wohnbebauung, Mähwiese, Pfad
	1332/e	Wohnbebauung, ehem. Gartennutzung
	1334/3	Grünland, Gartennutzung
	1334/4	Grünland
	1335	Grünland/ Wohnbebauung

### 2.1.7. Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau/Archäologie

Konkrete Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Altlasten, Kampfmitteln sowie archäologischer Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet "neuzeitlicher Stadtkern [D-58210-01]. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. 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.

Marienberg gilt als Altbergbaulandschaft, das Plangebiet ist nach Kenntnisstand frei zugänglicher Onlinedaten allerdings nicht von unterirdischen Hohlräumen betroffen (GeoSN).



Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächHohlrVO

Trotz keiner bekannten unterirdischen Hohlräume wird empfohlen, bei einer Bebauung den Baugrund auf Spuren alten Bergbaus durch einen Fachkundigen überprüfen zu lassen.

Bei Auffinden von archäologischen Bodenfunden gemäß §20 SächsDschG sind diese dem Landesamt für Archäologie zu melden.

### 2.1.8. Plangrundlage

Die Planung erfolgt auf Grundlage der digitalen Grundkarte, welche durch die Stadt zur Verfügung gestellt wurde.

Weitere Grundlage war die Aufnahme von Gehölzstrukturen, welche durch einen fachlich qualifizierten Landschaftsplaner vor Ort kartiert und aufgenommen wurden.

### 2.1.9. Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

Zwischen 1990 und 2015 verzeichnet die Stadt Marienberg einen Bevölkerungsrückgang von 22,9 %, damit liegt sie etwa im Mittelfeld der umgebenden Gemeinden ([www.demografie.sachsen.de](http://www.demografie.sachsen.de)). In den letzten Jahren ist der Bevölkerungsrückgang weiterhin rückläufig und beträgt zwischen 2010 und 2015 lediglich 3,8 %. Bis 2030 wird der Bevölkerungsrückgang zwischen 15,2 % und 10,8 % prognostiziert.

Laut Zensus Datenbank waren 2011 in Marienberg 620 Wohnungen leerstehend, damit gab es einen Leerstand von 8,76 % bei 7.078 Wohnungen gesamt.

Nach derzeitigem Stand des Wohnentwicklungskonzeptes Marienberg liegt eine Bedarfsermittlung an Wohnbaufläche bis 2030 mit 20,59 ha vor, von der momentan nur 13,8 ha zur Verfügung stehen, es besteht also ein Mangel an ausreichend Wohnbaufläche. Es werden weitere 6,8 ha Wohnbaufläche benötigt.

Während der letzten 6 Jahre wurden 32 Bauvoranfragen in Bezug auf Neubau Wohnen gestellt, 11 davon allein im Jahr 2017, was eine steigende Nachfrage nach privaten Wohnbauflächen nahelegt. Seit 2013 wurden in der Stadt Marienberg insgesamt 73 konkrete Bauanträge für Neubau Wohnen gestellt.

Der Großteil von Bauanfragen und Bauanträgen bezieht sich hierbei jeweils auf die Gemarkung Marienberg und damit auf Flächen in Umgebung des Siedlungskernbereiches, in dem sich auch das aktuelle Bebauungsplangebiet befindet.

Anhand der Bauanfragen und Bauanträge ist erkenntlich, dass trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf an Bauland für privaten Wohnungsbau besteht.

Mit Stand vom 24.09.2018 wurden potentielle Nachverdichtungsflächen geprüft. Hiernach sind in der Kernstadt Marienberg 2, im OT Ansprung, Grundau und Sorgau 1, im OT Gebirge und Gelobtland 6, im OT Kühnhaide 2, im OT Lauterbach 3, im OT Rübenau 1 und im OT Zöblitz insgesamt 9 freie Wohneinheiten bekannt. Für alle weiteren Ortsteile sind keine solchen Nachverdichtungspotentiale bekannt. Somit sind in Summe 24 freie Wohneinheiten als Nachverdichtungspotential vorhanden.

Freie Bauplätze bestehen in den Baugebieten:

- Bebauungsplan im OT Lauterbach "An der Niederlautersteiner Straße": ca. 10 % der Fläche ist bereits bebaut, die restliche Fläche soll aus naturschutzfachlichen Gründen aufgehoben werden. Der Aufhebungsbeschluss soll zeitnah gefasst werden
- Bebauungsplan Nr. 7 "Am Goldkindstein": 2. Änderung; Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde 2017 gefasst. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Marienberg. Es stehen zukünftig **5 WE** zur Verfügung
- Bebauungsplan Nr. 21 "Am Schlettenbach": Im Bereich des festgesetzten Wohngebietes ist noch **1 WE** vorhanden
- Bebauungsplan Nr. 32 "Schillerlinde": Die Stadt Marienberg hat die Aufstellung des B-Planes beschlossen. Es sollen im Geltungsbereich **10 WE** entstehen
- Bebauungsplan Nr. 36 "An der Stadtmühle": Die Stadt Marienberg hat die Aufstellung des B-Planes beschlossen. Es sollen im Geltungsbereich **6 WE** entstehen (Inhalt dieses Planverfahrens)

- Außenbereichssatzung Nr. 1: "Am Weiß-Taubener-Weg": Eine Teilfläche der Satzung ist unbebaut. Gemäß den Festsetzungen sind je Baufeld 2 WE vorgesehen, sodass noch **2 WE** zur Verfügung stehen
- Ergänzungssatzung Nr. 1 "Äußere Annaberger Straße": 3 Baufelder der Satzung sind unbebaut. Gemäß den Festsetzungen sind je Baufeld bis zu 2 WE vorgesehen, sodass im Geltungsbereich noch **6 WE** zur Verfügung stehen
- Abrundungssatzung OT Ansprung "östlich Rübenauer Straße": in dem Mischgebiet stehen **2 WE** für Wohnbebauung zur Verfügung
- Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Gebirge": Im Bebauungsplan stehen 5 städtische sowie 2 weitere Grundstücke zur Verfügung. Somit werden noch **7 WE** einberechnet.
- Ergänzungssatzung Nr. 3 "An der Dorfstraße" im OT Lauta: 3 Baufelder der Satzung sind unbebaut. Gemäß den Festsetzungen sind je Baufeld bis zu 2 WE vorgesehen, sodass im Geltungsbereich noch **6 WE** zur Verfügung stehen.
- Bebauungsplan Nr. 22 "Ortsteil Niederlauterstein": Im ca. 67,54 ha großen Bebauungsgebiet sind 27 WE noch nicht erschlossen. Für ein Baufeld liegt bereits eine Bauanfrage vor, sodass **26 WE** in die Bilanzierung einfließen. Es sind jedoch keine städtischen Flächen vorhanden, was die Aktivierung des Bauflächenpotentials aufgrund der differenzierten Eigentumsverhältnisse schwierig macht.
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Pobershau / Rittersberg: Im Bereich der Ergänzungssatzung stehen noch **39 WE** zur Verfügung, teilweise wurden 2 WE je Baufeld festgesetzt. Ein Teil der Grundstücke befindet sich in starker Hanglage. Es sind jedoch keine städtischen Flächen vorhanden, was die Aktivierung des Bauflächenpotentials aufgrund differenzierter Eigentumsverhältnisse schwierig macht.
- Bebauungsplan "Freiberger Straße / Johannisstraße" einschließlich 1. Änderung: Zwei der drei Baufelder sind bereits erschlossen. Es stehen **2 WE** für weitere Bebauung zur Verfügung
- Ergänzungssatzung "An der Schützenstraße": In dem Mischgebiet steht 1 Baufeld mit **1 WE** zur Verfügung. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.
- Ergänzungssatzung "Siedlungsstraße / Straße am Burgberg": Von den geplanten 11 Baufeldern sind bereits 9 erschlossen. **2 WE** sind noch unbebaut. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

Die nachfolgende Tabelle fasst den Stand der Bauflächenentwicklung zusammen.

Bauleitplan	Gebietstypik	Bezeichnung	Fläche (ha)	Auslastung (%)	Bemerkung	Baufelder gesamt		WE je Baufeld	Baufelder bebaut		freie WE
						W	M		W	M	
<b>Stadt Marienberg (Kernstadt)</b>											
B-Plan	WR	„Mooshaide-Gondelteich“	6,53	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
B-Plan	WR/WA	„Am Goldkindstein“	9,62	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
B-Plan	WR/WA	„Am Goldkindstein“	0,74	0%	Aufstellung	5	0	1	0	0	5
B-Plan	WA	„Am Mühlberg“	5,79	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
B-Plan	WA/MI	„Hanischallee“	6,54	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
B-Plan	MI	„Historische Altstadt“	26	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
B-Plan	GEe/MI	„An der Freiburger Straße“	4,02	50 %		0	0	1	0	0	0
B-Plan	GE/MI/W	„Am Schlettenbach“	17	90 %		1	0	1	0	0	1
B-Plan	WA	„Erweiterung Amselweg“	1	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
B-Plan	WA	„Schillerlinde“	1,86		Aufstellung	10	0	1	0	0	10
B-Plan	WA	„An der Stadtmühle“	0,9		Stand: 2. Auslegung	6	0	1	0	0	6
A-Satzung		„Am Weiß-Taubener Weg“	4,78	50 %		2	0	2	1	0	2
E-Satzung		„An der Äußeren Annaberger Straße“	1,8	50 %		3	0	2	0	0	6
E-Satzung		„An der Stadtmühle“	0,89	90 %							
E-Satzung		„Am Stangenweg“	0,22	25 %		2	0	2	2	0	0
E-Satzung		„Sternwarte Mooshaide“	0,26	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
<b>OT Ansprung, Grundau und Sorgau</b>											
E-Satzung		Abrundungssatzung „östlich Rübener Straße“	0,43	20 %		0	3	1	0	0	2
<b>OT Gebirge und Gelobland</b>											
B-Plan	WA	„Wohngebiet Gebirge“	6,86	90 %		9	0	1	0	0	7
<b>OT Lauta</b>											
E-Satzung		„An der Dorfstraße im OT Lauta“	0,6			6	0	2	3	0	6
E-Satzung		„Lautauer Gartenstraße“ im OT Lauta	0,28	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
<b>OT Lauterbach</b>											
B-Plan	WA	„An der Niederlautersteiner Straße“	3,14	10 %							
<b>OT Niederlauterstein</b>											
B-Plan	ohne	„Ortsteil Niederlauterstein“	67,54	90 %		26	0	1	0	0	26
<b>OT Pobershau und Rittersberg</b>											
B-Plan	WA	„Bergstraße“	6,25	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
VEP		Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	0,54			6	23	2	0	0	35
<b>OT Satzung</b>											
A-Satzung		„Neuer Anbau Satzung“	1,4	100 %	keine freien Bauplätze vorhanden						
<b>OT Zöblitz</b>											
B-Plan	GE/MI	„Olbernhauer Straße Ost“	2	60 %		0	1	1	0	1	0
B-Plan	WA	„Freiberger Straße/ Johannisstraße“	1,33	40 %		4	0	1	2	0	2
E-Satzung		Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „An der Schützenstraße“, Zöblitz	0,19	50 %		0	2	1	0	1	1
E-Satzung		Abrundungssatzung „Siedlungsstraße/ Straße Am Burgberg“	0,64	90 %		11	0	1	9	0	2
<b>Gesamt WE</b>											<b>111</b>

## **2.2. Höherrangige und überörtliche Planungen**

### **2.2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Die Planung von Bebauungsplänen ist den Zielen der Landesplanung sowie Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze, die das Plangebiet betreffen, sind bei Planungen zu beachten. Die Stadt Marienberg zählt in Sachsen als Mittelzentrum zu den zentralen Orten des Bundeslandes.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sind folgende Ziele und Grundsätze für das Plangebiet relevant:

Z 1.3.1 Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Z 1.2.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

G 1.2.4 Die Entwicklung der Siedlung soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen (...)

Z 2.2.1.4

Für das Plangebiet werden im Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge, stand 2008, keine speziellen Aussagen getroffen. In der Karte „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ gehört das Plangebiet allerdings zu einer großräumigen Darstellung als Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens sowie als Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung.

### **2.2.2. Flächennutzungsplan**

Die Stadt Marienberg verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan (FNP). Aus der Entwurfsplanung des FNP wird jedoch ersichtlich, dass das Plangebiet als Misch- bzw. Wohngebiet dargestellt ist.

## **2.3. Planungsanlass, Ziel und Zweck des qualifizierten Bebauungsplanes**

Die Stadt Marienberg zielt mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes auf eine Vorbereitung der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ab. Mittels Bebauungsplan soll die Ergänzungssatzung Nr. 4 vom 16.02.2005 weiterentwickelt werden, um Wohnbebauung auf der Planfläche zu ermöglichen. Da die Festlegungen der Ergänzungssatzung Nr. 4 vom 16.02.2005 nicht mehr den aktuellen Zielsetzungen des Gebietes entsprechen und mittels Satzung nach § 34 BauGB nur einzelne Festsetzungen zulässig sind, soll durch deren Aufhebung und einem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren der Geltungsbereich neu geordnet und entwickelt werden.

Mit dieser städtebaulichen Planung bezweckt die Stadt Marienberg eine zentrale Siedlungsentwicklung und schafft die Möglichkeit für attraktiven Wohnraum.

Der Bebauungsplan sieht eine Einzelhausbebauung mit bestehenden Grundstücksgrößen vor und fügt sich somit städtebaulich in die angrenzende Bebauung ein.

Das Vorhaben soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Absatz 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden.

### **3. Teil II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **3.1. Planinhalt**

##### **3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

#### **Begründung**

Die Art der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet festgesetzt werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Der Stadt Marienberg liegt kein gültiger Flächennutzungsplan vor, in der analogen Entwurfsfassung ist das Plangebiet allerdings als Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt.

Diese Festsetzung zielt auf den Schutz der Wohnfunktion und Kapazitäten der Verkehrsflächen ab. Die Vorhabenfläche ist bereits teilweise bebaut. Die unbebauten Flächen werden größtenteils als Wirtschaftsrundland bewirtschaftet oder als Garten genutzt. Mit der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird die Art der baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Bebauung an der „Stadtmühle“ fortgeführt und zielt damit auf eine Bebauung in einem zusammenhängenden städtebaulichen Kontext. Durch das Verbot von Anlagen für sportliche Zwecke sowie der unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen wird gesichert, dass sich in der Lage am Siedlungsrand kein Gewerbe ansiedelt. Dies würde zum einem zu erhöhtem Verkehrsaufkommen führen und weiterhin die Wohnnutzung u. a. durch erhöhte Emissionen und Verkehrsaufkommen störend beeinflussen. Mit den Festlegungen wird eine Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld erreicht.

##### **3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die GRZ wird mit 0,25 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Ein zweites Geschoss ist nur als Dachgeschoss zulässig.



### Begründung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen.

Die Geschossigkeit und die Grundflächenzahl wurde von der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung in nördlicher Richtung abgeleitet.

#### 3.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die geplante Wohnbebauung werden nur Einzelhäuser festgesetzt. Es ergibt sich dadurch eine offene Bauweise.

Die Baufelder sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Es werden maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.

### Begründung

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung des Baugebietes und lehnen sich an die Umgebungsbebauung an. Die Baugrenzen ergeben sich aus der Erschließbarkeit der Baufenster sowie den Abstandsmaßen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Böschungen beidseitig des Wendehammers wurden in den Abstandsmaßen berücksichtigt um Baufelder mit sinnvollen Größen zu gestalten. Die Baugrenzen wurden gleichzeitig so festgesetzt, dass Gehölzstrukturen, die als relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse dienen, erhalten werden können.

Die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen ergibt sich aus der gewollten Art der Bebauung mit Eigenheimen, die eine zusätzliche Einliegerwohnung ermöglichen soll.

#### 3.1.4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Eine Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze ist nicht zulässig.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass der Abstand zwischen Garagen und Carports und der Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen muss.

### Begründung

Die Baugrenze dient der flächigen Festsetzung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenze orientiert sich dabei an der geplanten Erschließungsstraße und den umliegenden Grundstücken.

Die entstehende Fläche bietet genügend Platz, um ein weiteres Fahrzeug im Grundstück abstellen zu können und vermeidet somit Konflikte mit parkenden Fahrzeugen.

Das Verbot von Nebenanlagen Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen schützt die rückwärtigen Gartenbereiche und dient der Begrenzung der Bebauung zur Landschaft.

### 3.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche der Straße „Stadtmühle“ ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist in einer Breite von 3,50 m festgesetzt, wobei die befestigte Verkehrsfläche nur eine Breite von 3,00 m aufweist. Im mittleren Teil der Straßenneuplanung ist eine Ausweichbucht mit einer Breite von 4,25 m und einer befestigten Breite von 3,75 m geplant. Die restlichen Flächen sind beidseitige Straßenbankette.

Die geplante Verkehrsfläche schließt sich der bestehenden Straße „Stadtmühle“ an und endet in einem Wendehammer mit einer Tiefe von 9,00 m und einer maximalen Breite von 15,00 m. Der Wendehammer bietet eine Wendemöglichkeit für 2-achsige Fahrzeuge bis einer Länge von 9,00 m.

Vorhandene Verkehrsflächen mit Abzweig von der Dörfelstraße werden als private Verkehrsflächen festgesetzt um die Erschließung vorhandener Grundstücke weiterhin zu gewährleisten.

#### Begründung

Die südlich liegenden Baufelder auf den Flurstücken 1335 und 1332a können über die „Dörfelstraße“ erschlossen werden.

Die Größe der Verkehrsanlagen ist dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasst. Mit dem Ausbau der Verkehrsflächen wird sich die Situation (insbesondere für die Objekte Nr. 13 und 16e) an der Straße "An der Stadtmühle" verbessern, da eine angemessene Wendemöglichkeit sowie Ausweichbuchten neu geschaffen werden. Die Verkehrsanlage ist somit auch in der Lage, die zusätzliche Mehrbelastung (durch drei Wohneinheiten an dieser Straße: Flurstücke 1332/e, 1334/4 und 1334/3) konfliktfrei aufzunehmen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen der verkehrsseitigen Erschließung des Gebietes.

### 3.1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist dauerhaft als Fläche des Naturschutzes zu erhalten und zu pflegen.

#### Begründung

In Bezug auf die nicht in einem FFH-Gebiet befindliche LRT-Fläche gilt der § 21a BNatSchG. Die Festsetzung der Fläche dient ihrem Schutz, der Pflege und der Entwicklung. Die auf dem Flurstück 1332/a bestehende Mähwiese des FFH Lebensraumtyps 6510 wird somit als Bestandsfläche gesichert. Damit werden u. a. relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse (gem. Karte 13 "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse" des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz) erhalten und fortwährend geschützt. Eine Schädigung geschützter Lebensräume ist zu Vermeiden. Als Schaden gilt jede erheblich nachteilige Auswirkung auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands. Bei den LRT tangierenden Maßnahmen ist die Beeinträchtigung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken um eine Schädigung weitestgehend auszuschließen. Die Fläche wurde vor Ort von einem qualifizierten Landschaftsplaner betrachtet und entsprechend des Zustandes vor Ort abgegrenzt.

### 3.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die bestehende Fußgängerverbindung wird ein Gehrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für die festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden zu Gunsten der über die Dörfelstraße zu erschließenden Baufelder Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Zur Versorgung der Grundstücke mit den Medien Trinkwasser, Gas und Strom werden Leitungsrechte festgesetzt.

#### Begründung

Mit den Festsetzungen ist die Erschließung des Plangebietes mit allen erforderlichen Medien gesichert.

In der geplanten Straßenerweiterung der „Stadtmühle“ sind Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung der Verkehrsfläche vorgesehen. Schmutz- und Regenwasser wird durch private Kanäle zu vorhandenen öffentlichen Anbindepunkten an der „Dörfelstraße“ abgeführt. Dieser Korridor soll auch anderen Leitungsträgern zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen dienen können. Für die einzelnen Leitungslagen im Plangebiet werden Leitungsrechte zugunsten der Medienträger entsprechend der zeichnerischen Darstellungen festgesetzt.

Die Versorgung des Standortes mit Erdgas erfolgt durch Festsetzung von Leitungsrechten von der Dörfelstraße aus. Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 1332a ist bereits an die Leitung in der Dörfelstraße angeschlossen.

Die bestehende Fußgängerverbindung entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1332/a darf nicht überbaut oder durch Einfriedungen unterbrochen werden.

### 3.1.8. Grünordnerische Festsetzungen

#### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Wohngrundstücke befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten und Fußwege) teilversiegelt zu errichten sind.

Regenwasser aus den Baufeldern ist grundstücksbezogen zurückzuhalten und dem öffentlichen Kanal nur gedrosselt abzugeben. Die Regenwasserrückhaltung ist auf einen maximalen Drosselabfluss von 1,5 l/s und Baufeld zu bemessen.

#### Begründung

Der teilversiegelte Ausbau der Zufahrten, Stellplätze und Fußwege stellt eine Vermeidungsmaßnahme i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG dar. Diese getroffenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und dem Funktionserhalt des Wasserhaushaltes.

Das grundstücksbezogene Zurückhalten von Regenwasser mit gedrosselter Abgabe in den öffentlichen Kanal ist durch das maximale Abflussvermögen des öffentlichen Kanals bedingt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste oder ein Obstbaum jeweils als Hochstamm, Stu. 12-14, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste

Es ist für die Pflanzungen i. S. d. aus folgender Artenliste auszuwählen:

<b>Bäume:</b>	
Berg-Ahorn	Acerpseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acerplatanoides
Stiel-Eiche	Quercusrobur
Trauben-Eiche	Quercuspetraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
GemeineEsche	Fraxinusexcelsior
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinusbetulus

Begründung

Die Pflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Die Artauswahl der Pflanzliste lehnt sich an die potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes an. Mit der Pflanzung werden gleichzeitig Fällungen von vorhandenen Bäumen, die durch die Herstellung der Verkehrsflächen unumgänglich sind, ausgeglichen. Somit werden relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse in räumlichem, funktionalem und zeitlichem Zusammenhang wiederhergestellt.

### 3.1.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Dachfarben der Bebauung sind in folgenden gedeckten, dunklen Farbtönen zulässig.

- Dunkelgrau
- Altgrau
- Schwarz
- Anthrazit

#### Begründung

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan Teil B unter Punkt Bauplanerische Festsetzungen getroffenen Festsetzungen für eine positive Gestaltung des Landschafts- und Stadtbildes erforderlich.

Diese Festsetzungen dienen der Einbindung der Bebauung in das umgebende Ortsbild. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Dächer erfolgt in Ableitung an die angrenzende Bebauung.

### 3.1.10. Hinweis zur Abfallentsorgung

Das Aufstellen von Abfallbehältern im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig. Zum Tag der Abfallentsorgung sind die Behälter an der vom Entsorger vorgesehenen Stelle auf dem Flurstück 1328/6 im Kreuzungsbereich der Straße „Stadtmühle“ bereitzustellen.

#### Begründung

Grund ist die geringe Straßenbreite der Verkehrsfläche und die Freihaltung der Wendemöglichkeit.

### 3.1.11. Nutzungsverträglichkeiten

Durch die geplante Bebauung entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

#### Lärmschutz:

Von der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung geht geringes Lärmpotential aus. Außerdem ist dies als gebietstypischer Lärm für ein allgemeines Wohngebiet anzusehen.

Auf Grund des Standortes der geplanten Wohnbebauung am Siedlungsrand von Marienberg ist nicht mit besonderen Lärmemissionen durch Verkehrslärm zu rechnen, die Bundesstraßen B171 und B174 befinden sich in wesentlicher Entfernung. Von der „Dörfelstraße“ geht auf Grund der geringen Verkehrsfrequenz nur ein für allgemeine Wohngebiete übliches Lärmpotential aus.

- tags ~ 55 dB(A) am Rand der „Dörfelstraße“
- nachts ~ 45 dB(A) am Rand der „Dörfelstraße“

Es ist allerdings auf Grund der Lage zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mit ortsüblichen Lärmimmissionen infolge saisonal unterschiedlicher landwirtschaftlicher Tätigkeit zu rechnen.

### Klima/Luft:

Das Plangebiet besitzt derzeit durch seine Ausprägung als Freiland-/ Grünanlagenbiotop eine mikroklimarelevante Funktion. Mit der geplanten offenen und maximal 2-geschossigen Bebauung sowie einer GRZ von 0,25 sowie der Realisierung von großen Baugrundstücken von min. 640 m<sup>2</sup> ist die Erhaltung von größeren Gartenlandflächen zu erwarten. Es wird damit die klimarelevante Funktion und die Durchgrünung des Gebietes erhalten.

Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen, die sich durch die Bodenversiegelung ergeben, werden durch die geplanten Pflanzungen vermindert. Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft verbleiben.

Es ist allerdings auf Grund der Lage zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mit ortsüblichen Staub- und Geruchsimmissionen infolge saisonal unterschiedlicher landwirtschaftlicher Tätigkeit zu rechnen.

### Wasser:

Durch die Versiegelung infolge der Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt und der Oberflächenabfluss erhöht. Durch die getroffenen Festsetzungen, wie Pflanzmaßnahmen, die Ausführung der Stellflächen innerhalb der Baugrundstücke in wasserdurchlässiger Bauweise kann die abzuleitende Wassermenge des Oberflächenwassers reduziert werden.

Durch die geplanten und festgesetzten Maßnahmen zur Versickerung, bleiben Teile der Wasserhaushaltsfunktionen erhalten. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch eine Versickerung werden vermindert.

### Boden:

Marienberg ist ein altes Bergbaugebiet. Das Vorhandensein von unterirdischen Hohlräumen im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch wird im Falle einer Bebauung empfohlen, Leitungsgräben und Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbau überprüfen zu lassen. Das Ergebnis ist gemäß § 5 SächsHohlVO innerhalb eines Monats dem Sächsischen Oberbergamt mitzuteilen.

Die Ausweisung des Plangebietes findet auf größtenteils unversiegelten Flächen statt und stellt einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die damit verbundene Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung wird innerhalb des Vorhabengebiets durch Pflanzfestsetzungen und teilversiegelten Stellplatz- und Wegeflächen vermindert.

Neben der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion des Standortes stellt die Umnutzung einer genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche auch einen agrarstrukturellen Belang dar.

### Fauna und Flora:

Beeinträchtigungen der Fauna und Flora beziehen sich hauptsächlich auf die Baumfällungen. Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde der Geltungsbereich auf das Vorhandensein von geschützten Habitaten überschlägig geprüft. Vor Ort konnten allerdings

keine potentiellen Habitate in Form von Höhlen und Nestern in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden. Auch das Vorkommen von streng geschützten Tierarten konnte nicht bestätigt werden. Demnach werden die Auswirkungen des Vorhabens größtenteils ubiquitäre Arten betreffen.

Eine Betroffenheit des im Plangebiet befindlichen Lebensraumtypen 6510 wird durch die Sicherung der Fläche als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Es ließen sich keine Anhaltspunkte auf das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 39 BNatSchG ableiten.

Aufgrund der Tatsache, dass im Umfeld des Plangebietes keine Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten nachgewiesen werden konnten, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut unwahrscheinlich.

#### Landschaftsbild:

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Gemarkung Marienberg. Die Gebietsumgebung ist durch Einzelhausbebauung und Gewerbebebauung geprägt und vertritt einen typischen Stadtrandcharakter. Inklination sowie Exposition des Gebietes ermöglichen eine teilweise hohe Sichtbarkeitsreichweite aus Richtung Westen und Süden. Die Sichtachsen zum Gebiet werden zum Teil von Gehölzen verdeckt.

Die Summe dieser Gegebenheiten ergibt eine mittlere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes. Durch Bauordnungs- und Grünordnungsrechtliche Festsetzungen werden die Auswirkungen auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

Es wird davon ausgegangen, dass nach der Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) keine negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

#### Flächenbilanz der Neuplanung

Flächentyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Angabe in Prozent
<b>Bestand</b>		
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	9613	100,0
davon unversiegelte Nutzfläche	8263	86,0
<b>Planung</b>		
Gesamtfläche	9613	
davon Verkehrsfläche versiegelt	490	5,1
davon Grünfläche	567	5,9
davon allgemeine Wohnbaufläche (WA)	8556	100,0
davon maximal überbaubar nach GRZ 0,4	2139	22,3
davon innerhalb von Baugrenzen	2139	22,3
davon nicht überbaubar	6390	66,5
maximal versiegelbare Fläche	2139	<b>22,3</b>

## **3.2. Erschließung**

### **3.2.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Stadtmühle“ sowie durch Abzweige als festgesetzte private Verkehrsflächen von der „Dörfelstraße“ aus. Die geplante Erweiterung der Straße „Stadtmühle“ mit Wendehammer ermöglicht die Verkehrsanbindung der Baufelder der Flurstücke 1334/4, 1334/3 und 1332/e. Die südlichen Baufelder auf den Flurstücken 1332a und 1335 werden über die „Dörfelstraße“ über Abzweige als festgesetzte private Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches erschlossen. Somit bleibt der separate Kreuzungsbereich von der Dörfelstraße erhalten und verzweigt im Bereich der Privatstraße.

Die Ausbildung der Erweiterung der Straße „Stadtmühle“ wird dabei, wie unter Punkt 3.1.5 der Begründung beschrieben, erfolgen.

Es gilt eine Tonnagebeschränkung als Widmungsbeschränkung bis maximal 18 Tonnen aufgrund der Belastbarkeit der Böschung.

Die Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt sich auf zweiachsige Fahrzeuge bis einer Länge von 9,00 m.

### **3.2.2. Abwasser-/ Regenwasserentsorgung**

Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Für die Entwässerung des Plangebietes bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Abwasserkanäle im öffentlichen Straßenbereich an der „Dörfelstraße“. Schmutz- und Regenwasser werden im Trennsystem, in Verantwortung der Grundstückseigentümer, den öffentlichen Kanälen zugeführt. Regenwasser aus den Baufeldern ist grundstücksbezogen zurückzuhalten und dem öffentlichen Kanal nur gedrosselt abzugeben. Die Regenwasserrückhaltung ist auf einen maximalen Drosselabfluss von 1,5 l/s und Baufeld zu bemessen.

Das auf den neu zu bauenden Teil der Straße „Stadtmühle“ anfallende Regenwasser wird im Zuge des Baus via Straßensinkkästen über die Straße „Stadtmühle“ separat abgeleitet.

### **3.2.3. Versorgung mit Wasser, Gas, Strom**

Die mediale Erschließung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser ist gesichert. Die Versorgungsleitungen liegen derzeit nicht an den einzelnen Baufeldern an. Der direkte Anschluss ist im Zuge der Vorhabenrealisierung vorzunehmen.

Kabel- bzw. Freileitungsanlagen der Niederspannung befinden sich im Plangebiet.<sup>3</sup>

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist durch eine im Plangebiet liegende Hauptversorgungsleitung DN 250 AZ möglich. Die Grundstücke können an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden. Für die Leitung gilt ein Schutzstreifen von 6,00 m. Der Versorgungsdruck liegt zwischen 5,00 und 7,00 bar.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH: Stellungnahme vom 09.08.2018.

<sup>4</sup> Erzgebirge Trinkwasser GmbH: Stellungnahmen vom 02.05.2018 und 27.08.2018.



Bis auf den Erdgasanschluss für das Gebäude auf dem Flurstück 1332a befinden sich derzeit keine Erdgasleitungen im Geltungsbereich. Eine Versorgung der gekennzeichneten Flurstücke mit Erdgas ist nur von der Erdgasleitung in der Dörfelstraße aus möglich. Hierzu bietet sich die Verlegung einer Zuleitung im Bereich der Leitungsrechte M3 über das Flurstück 1332a an.<sup>5</sup>

#### 3.2.4. Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung

Die Telekommunikationsanbindung ist durch einen plangebietsnahen Anschluss durch Leitungen bis zum Flurstück 1332e möglich. Leitungen verlaufen entlang der Straßen An der Stadtmühle, an der Dörfelstraße und am Weg zur frohen Zukunft.

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen aus der Satzung über die Entsorgung von Abfällen des Erzgebirgskreises in der jeweils gültigen Fassung.

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Die Müllbehälter müssen am Tag der Abholung an der vom Entsorger vorgesehenen Stelle auf dem Flurstück 1328/6 an der Straße "Stadtmühle" bereitgestellt werden. Eine dauerhafte Aufstellung der Müllbehälter im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht zulässig.

#### 3.2.5. Brandschutz

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers ist über öffentliche Hydranten im Umfeld des Vorhabenstandortes gewährleistet. Eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> / h auf eine Dauer von 2 Stunden ist somit technisch gesichert über den Hydranten in der „Dörfelstraße“ 19 zum Baugebiet ableitbar.

Auf Höhe der „Stadtmühle 1“ befindet sich ein weiterer Hydrant mit einer Wasserentnahme von 72 m<sup>3</sup> / h.

### **3.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### 3.3.1. Darstellung der Auswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben.

##### Schutzgut Mensch

Belastungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen, sind nicht absehbar. Weder werden aus den natürlichen Bodenbelastungen noch aus der Umgebung heraus Gefahren ersichtlich, die erhebliche Risiken befürchten lassen.

##### Schutzgut Fauna und Flora

Es ließen sich keine Anhaltspunkte auf das Eintreten von Verbotstatbeständen ableiten. Durch das Festsetzen von Pflanzgeboten werden Habitate ausgeglichen und die Biotopstruktur weitestgehend erhalten.

---

<sup>5</sup> Energieversorgung EVM Marienberg GmbH: Stellungnahme vom 18.09.2018.

Die sich im Plangebiet befindliche FFH Mähwiese des Lebensraumtyps 6510 wird als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und somit erhalten.

Der Verlust von Wirtschaftsgrünland und sonstigen Gartenflächen und die teilweise Versiegelung des Bodens sind als hervorstechende Beeinträchtigungen zu nennen.

#### Schutzgut Boden

Der Verlust des Bodens durch Bodenversiegelungen stellt eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

Die Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen, wie die Pflanzgebote und teilversiegelte Flächen, gemildert, um die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt weitestgehend zu erhalten.

#### Schutzgut Wasser

Durch den vergrößerten Oberflächenwasserabfluss infolge einer Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es kommt zu einer erhöhten Ableitung in die Vorflut.

Minimierend wirken die Pflanzmaßnahmen und teilversiegelten Flächen, die zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Verdichtung am Siedlungsrand, durch die die Verkehrsbelastung der Straße „Stadtmühle“ geringfügig erhöht wird. Einhergehend wird die Luftqualität geringfügig verändert. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung und Gehölzfällungen werden durch die Festsetzungen von Gehölzpflanzungen minimiert.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Es wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.