

GROSSE KREISSTADT MARIENBERG

ERZGEBIRGSKREIS

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.21 „AM SCHLETTENBACH“ – TEILAUFBEBUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BAUGB



STAND: OKTOBER 2017 MIT REDAKTIONELLEN ÄNDERUNGEN VOM JUNI 2018

PLANVERFASSEN

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Satzung der Großen Kreisstadt Marienberg

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 „Am Schlettenbach“ – Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Stand: Oktober 2017 mit redaktionellen Änderungen vom Juni 2018

Gemeinde:	Große Kreisstadt Marienberg
Landkreis:	Erzgebirgskreis
Region:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Satzungstext mit
- beigefügtem zeichnerischen Teil Geltungsbereich
- Verfahrensvermerke

Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt.

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse

Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Architektin f. Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Verantwortl. Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Bothe

Geschäftsleitung

Chemnitz, Mai 2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

SATZUNG

der Großen Kreisstadt Marienberg zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 „Am Schlettenbach“ – Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Auf Grund des §10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) in Verbindung mit §4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg vom . .201 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom . .201 , AZ folgende Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 „Am Schlettenbach“ – Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB in der Fassung vom Oktober 2017 mit redaktionellen Änderungen vom Juni 2018 erlassen.

§ 1

Die vom Stadtrat Marienberg am 29.05.2006 in der Fassung der 1. Änderung beschlossene, vom Landratsamt Mittlerer Erzgebirgskreis am 06.07.2006 mit AZ II/14-2511.20-06.006/8126 genehmigte, am 10.07.2006 ausgefertigte und am 19.07.2006 mit ortüblicher Bekanntmachung in Kraft getretene Satzung über den Bebauungsplan Nr.21 „Am Schlettenbach“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text, wird auf Teilen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1237/6 und 1251/4 der Gemarkung Marienberg aufgehoben. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten zeichnerischen Teil.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Marienberg, den . .201

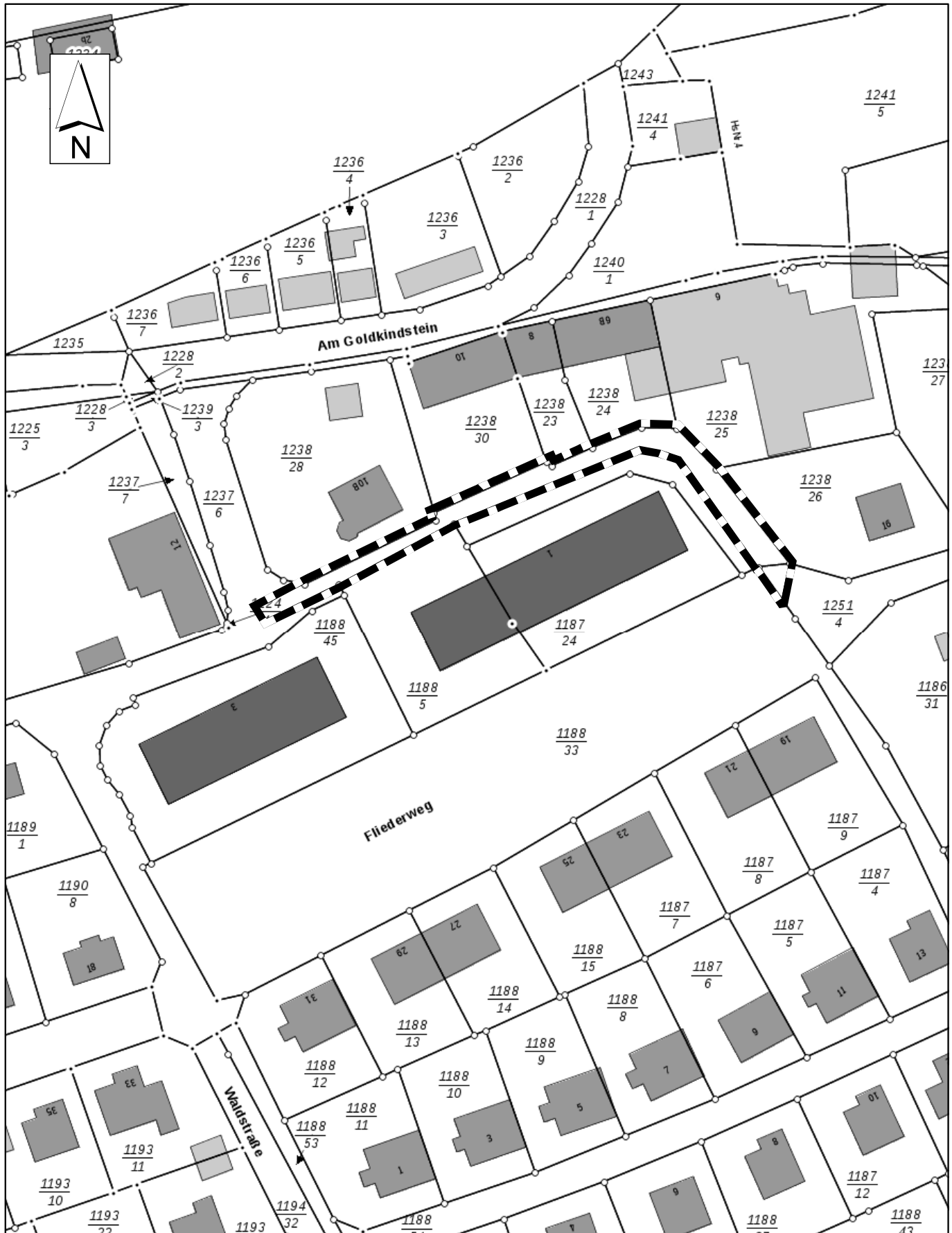
Siegel

Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.



BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

Geltungsbereich der Satzung der Großen Kreisstadt Marienberg zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 "Am Schlettenbach" - Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Stand: 10/2017

M 1:1.000

PLANGRUNDLAGE: Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand September 2017



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung zur Teilaufhebung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg beschloss in seiner Sitzung am 30.10.2017, die Aufstellung des Bebauungsplans zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 „Am Schlettenbach“ zur Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Auf Beschluss wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB abgesehen, ferner gemäß §13 Abs.3 BauGB auch von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.2 BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Marienberg Nr. 21/2017 am 17.11.2017.

Marienberg, den . .201 Siegel Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Marienberg billigte in seiner Sitzung am 30.10.2017 den Planentwurf vom Oktober 2017 einschließlich der dazu gehörenden Begründung und beschloss die Offenlegung gemäß §3 Abs.2 BauGB und parallel dazu die Beteiligung der Nachbarn nach §2 Abs.2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen gemäß §4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Marienberg, den . .201 Siegel Oberbürgermeister

3. Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans zur Teilaufhebung und die Begründung haben in der Zeit vom 17.11.2017 – 20.12.2017 während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Marienberg Nr.21/2017 vom 17.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 08.11.2017 wurden die Nachbarn nach §2 Abs.2 BauGB beteiligt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marienberg, den . .201 Siegel Oberbürgermeister

4. Der Satzungsentwurf des Bebauungsplans zur Teilaufhebung und die Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2018 – 18.05.2018 während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung nach §3 Abs.2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Marienberg Nr.05/2017 vom 23.03.2018 fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht. Die nach §4 Abs.2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 10.04.2018 darüber benachrichtigt.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 18.05.2018 zusätzlich auf die Internetseite der Stadt Marienberg und die des zentralen Landesportals Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.

Marienberg, den . .201 Siegel Oberbürgermeister

5. Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom . .201 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis,

Referat Ländliche Entwicklung und Vermessung

Annaberg-Buchholz, den . .201 Siegel

Referatsleiterin

6. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . .201 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Marienberg, den . .201

Siegel

Oberbürgermeister

7. Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 „Am Schlettenbach“ – Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wurde in der Fassung vom Oktober 2017 mit redaktionellen Änderungen vom Juni 2018 am . .201 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom Juni 2018 wurde gebilligt.

Marienberg, den . .201

Siegel

Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 „Am Schlettenbach“ – Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wurde mit Verfügung des Landratsamts Erzgebirgskreis vom . .201 , Az.: ohne / mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Marienberg, den . .201

Siegel

Oberbürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrats vom . .201 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamts Erzgebirgskreis vom . .201 , Az.: bestätigt.

Marienberg, den . .201

Siegel

Oberbürgermeister

10. Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 „Am Schlettenbach“ – Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB wurde ausgefertigt.

Marienberg, den . .201

Siegel

Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am . .201 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Marienberg, den . .201

Siegel

Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1.	Anlass der Aufhebung	1
1.1	Ursprüngliche Planung	2
1.2	Entwicklung des Gebiets	2
1.3	Flächennutzungsplan, bestehendes Satzungsrecht	3
1.4	Notwendigkeit der Planaufhebung	4
2.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
3.	Rechtliche Auswirkungen der Aufhebung	6
4.	Eingriff in Natur und Landschaft	6

1. Anlass der Aufhebung

1.1 Ursprüngliche Planung

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr.21 „Am Schlettenbach“ wurde in der Fassung der 1. Änderung aufgrund eines Stadtratsbeschlusses vom 29.09.2003 für ein rd. 17,01 ha großes Satzungsgebiet aufgestellt und ist seit dem 19.07.2006 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurde der Bereich beiderseits des Schlettenbachs im Bahnhofsumfeld zwischen der historischen Altstadtbebauung im Norden und dem Wohngebiet „Am Goldkindstein“ im Süden zwischen den Straßenanschlüssen der Dörfelstraße im Osten und der Äußeren Annaberger Straße im Westen städtebaulich geordnet.

Die rechtskräftige Satzung ist im Original in der Stadtverwaltung Marienberg zu den Sprechzeiten für jedermann einsehbar. Hier genügt für Übersichtszwecke ein verkleinertes Abbild.

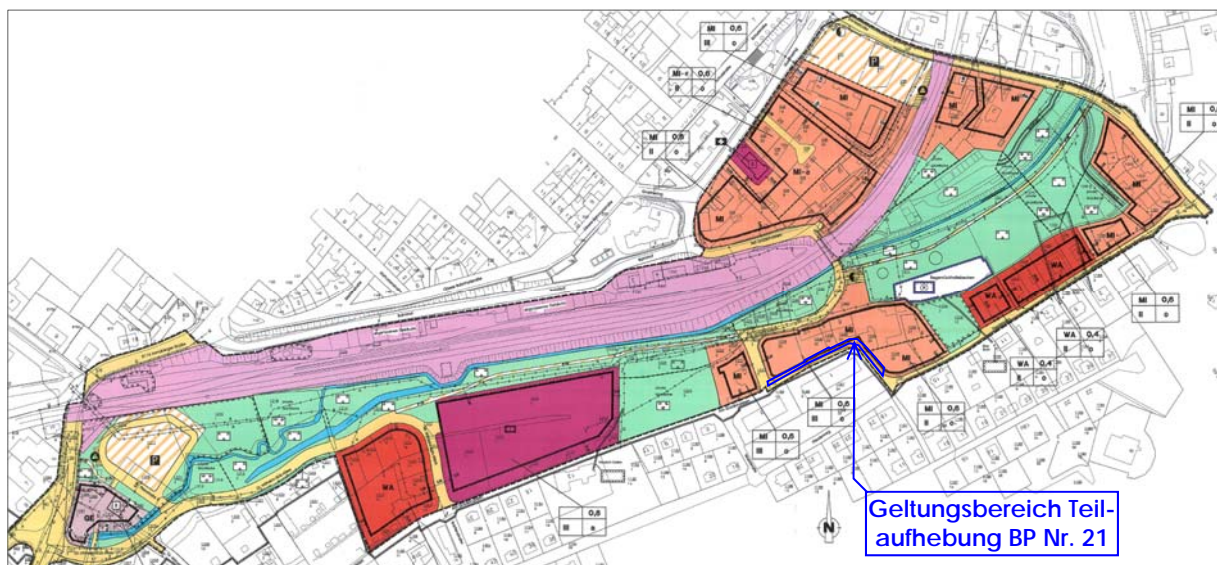


Abb. 1: Planzeichnung des BP Nr.21 „Am Schlettenbach“

1.2 Entwicklung des Gebiets

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung wurde die verkehrliche Erschließungsanlage (zweiseitige Zufahrt) einer für Gemeinbedarfs- und gewerbliche Zwecke genutzten Großraumbaracke durch Errichtung einer Stützmauer zur tiefer gelegenen Schlettenbachaue gesichert, neben der Fahrbahn auch dieser Grundstücksteil der Straßenanlage zugeschlagen und der Verkehrsweg öffentlich gewidmet. Eine straßenverkehrliche Erschließungsfunktion des Straßengrundstücks für die vorhandene Bebauung im nördlichen Mischgebiet ist aufgrund des vorhandenen Höhenunterschieds derzeit irrelevant (s. Abb.3). Die Teilaufhebung berührt weder Grundzüge der damals noch der

heute beabsichtigten städtebaulichen Ordnung bezüglich des angrenzenden faktischen Mischgebiets. Die Standortfotos stammen vom September 2017.

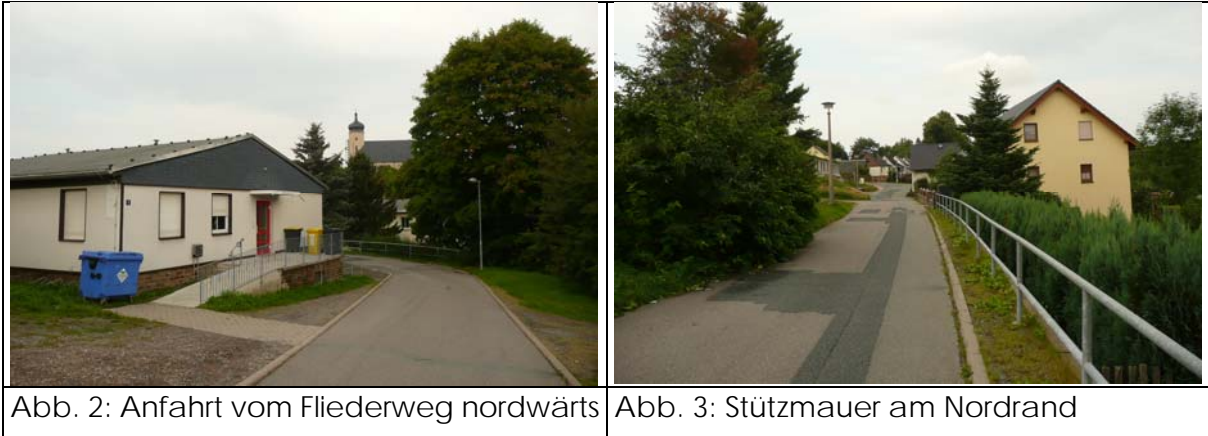


Abb. 2: Anfahrt vom Fliederweg nordwärts

Abb. 3: Stützmauer am Nordrand

1.3 Flächennutzungsplan, bestehendes Satzungsrecht

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Marienberg liegt derzeit nicht vor. Gemäß §8 Abs.4 BauGB dürfen Bebauungspläne nach BauGB auch vorzeitig aufgestellt werden, wenn eine Dringlichkeit gegeben ist sowie eine Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungsplanungen besteht. Die Dringlichkeit ergibt sich aus dem Mangel an innerstädtischen Wohnbaumöglichkeiten für eine nachgefragte Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Dem soll im vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.7 „Am Goldkindstein“ abgeholfen werden.

Der Geltungsbereich des BP Nr.21 wurde zuvor bereits zu großen Teilen mit Satzungsrecht zur Stadtentwicklung belegt, und zwar durch Festlegung des Sanierungsgebiets "Historische Altstadt" Marienberg vom 24.02.1992, rechtskräftig in der Fassung vom 26.01.2004.

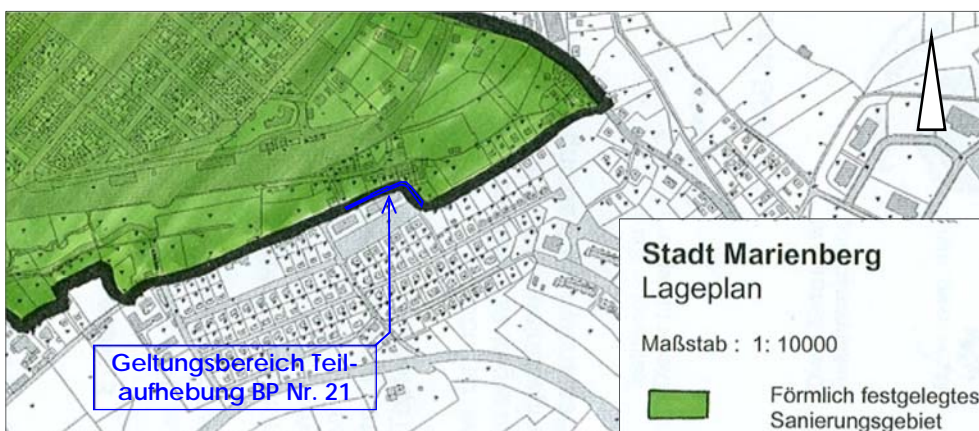


Abb. 4: Sanierungsgebiet "Historische Altstadt"

Ungeachtet der unmittelbaren Randlage sind sanierungsrechtliche Belange hier nicht zu beachten.

1.4 Notwendigkeit der Planaufhebung

Anhand der Entwurfsplanzeichnung zur 2. Änderung und Ergänzung des BP Nr.7 „Am Goldkindstein“ ist erkennbar, dass diese teilweise den rechtskräftigen BP Nr.21 „Am Schlettenbach“ überdeckt. Ein gemeinsames Änderungsverfahren gleichzeitig für den BP Nr.7 und den BP Nr.21 zu führen, bewertete das Landratsamt Erzgebirgskreis als kommunalrechtlich bedenklich, weil dann möglicherweise bei der Plananwendung der dann insgesamt 3 relevanten Planzeichnungen Unklarheiten bestünden, welches Recht gilt. Eine parallele Teilaufhebung des BP Nr.21 und Erweiterung des Geltungsbereichs des BP Nr.7 hingegen wird als rechtsklar angesehen und empfohlen. Unabhängig davon wird im Zuge der 2. Änderung und Ergänzung des BP Nr.7 „Am Goldkindstein“ sämtliches älteres Recht verdrängt (Lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das frühere Gesetz auf), ohne den gesetzlichen Bestandsschutz in Frage zu stellen. Mit der Vorbereitung einer späteren Einzelhausbebauung im Bereich der jetzigen Massivbaracken auf den Flurstücken mit den Fl.-Nrn. 1187/24, 1188/5 und 1188/45 der Gemarkung Marienberg soll im Verfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des BP Nr.7 „Am Goldkindstein“ auch im Geltungsbereich der Teilaufhebung des BP Nr.21 eine erschließungsnotwendige Verkehrsfläche festgesetzt werden.

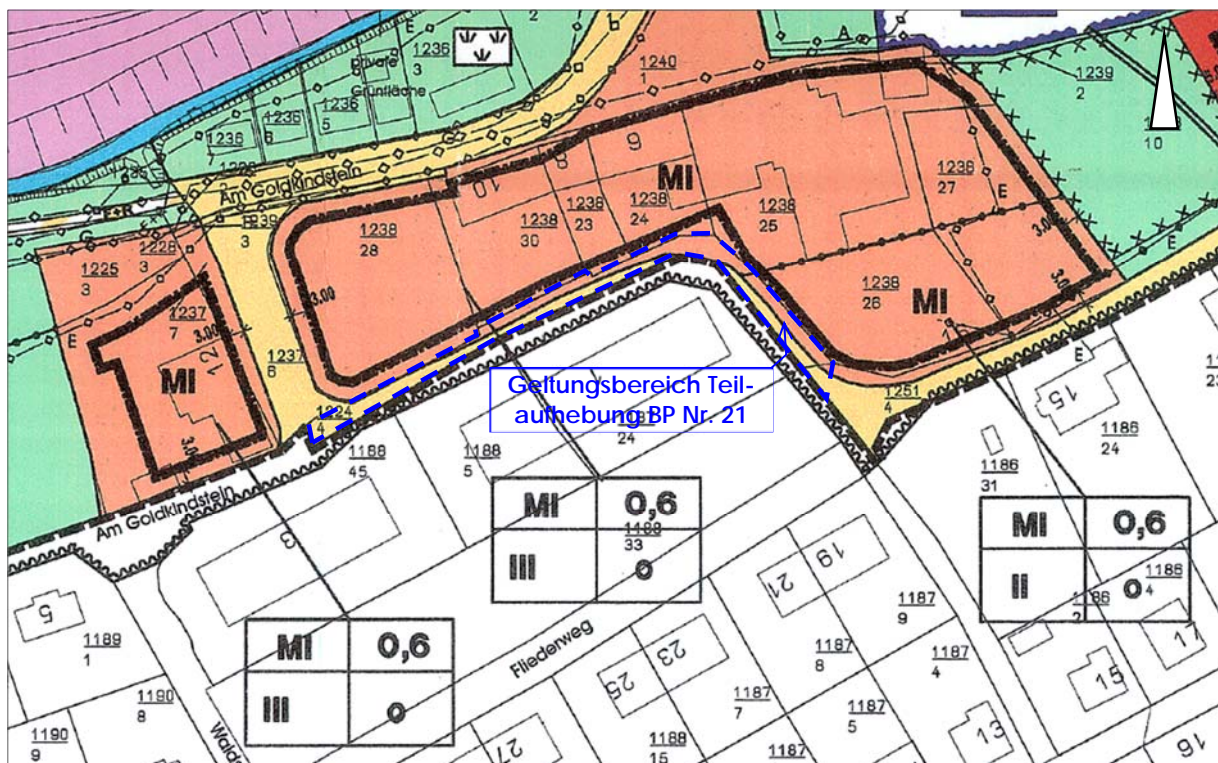


Abb. 5: Abgrenzung der Teilaufhebung des BP Nr.21 „Am Schlettenbach“

Die Stadt folgt der Empfehlung des Landratsamtes. Rechtlich gesehen bedeutet diese Teilaufhebung eine 2. Änderung der rechtskräftigen Satzung, ohne dass davon die

Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung in Frage gestellt werden. Die Teilaufhebung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Zum FFH-Gebiet „Moosheide bei Marienberg“ beträgt die Entfernung 2 km in westliche Richtung, zum FFH-Gebiet „Tal der Schwarzen Pockau“ bzw. SPA-Gebiet „Flöhatal“ reichlich 3 km in nordöstliche Richtung. Daher ist das vereinfachte Verfahren anwendbar, auch weil nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aufgrund der maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind bei der Teilaufhebung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des BImSchG zu beachten.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach ... §10a Abs.1 abgesehen; §4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung ... ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

Im 396,85 m² großen Gebiet der Teilaufhebung, das entspricht rd. 0,23% des derzeitigen Satzungsgebiets, sind damals vorhandene Teile der Fahrbahn als Straßenverkehrsfläche, weitere Grundstücksteile des öffentlichen Straßengrundstücks als Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze im Mischgebiet tritt 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurück und liegt nicht im Geltungsbereich der Teilaufhebung. (s. Abb.5)

3. Rechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erlangen die betroffenen Flächenanteile der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 1237/6 und 1251/4 der Gemarkung Marienberg den planungsrechtlichen Status des unverplanten Innenbereichs gemäß §34 BauGB. Hin- gewiesen wird darauf, dass die Stadt Marienberg im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.7 „Am Goldkindstein“ die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche abgestimmt hat.

Die Teilaufhebung der Satzung ist nicht mit einer Wertminderung privater Grundstücke verbunden. Insofern ist keine Entschädigungspflicht nach §42 BauGB wegen Aufhebung einer zulässigen oder tatsächlich ausgeübten Nutzung zu erwarten.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird formal eine bisher festgesetzte Baufläche reduziert. Die dann nicht mehr festgesetzte Verkehrsfläche bleibt faktisch entsprechend der Widmung vorhanden. Beides stellt keinen Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft dar.

Die an gleicher Stelle avisierte Neufestsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr.7 „Am Goldkindstein“ dient einem Vorhaben der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dabei gelten angesichts der Gebietsgröße unter 2 ha Grundfläche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.