

Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Ortsteil Lauta"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Ortsteil Lauta“ der Stadt Marienberg

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Ortsteil Lauta“

Die Stadt Marienberg beabsichtigt mit der Überplanung des Bereiches zwischen der Kreisstraße K 8131 und der Lautaer Gartenstraße im Norden des Ortsteils Lauta mittels Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der städtischen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Dazu wurde vom Stadtrat am 11. Dezember 2017 der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 3,43 ha (die Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft ist außerhalb dieses Geltungsbereiches vorgesehen, Planteil II) befindet sich im Außenbereich der Gemeinde. Somit ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein zweistufiges Verfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Es kann weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden.

Anliegen dieser Planung ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern.

Trotz prognostiziertem und tatsächlichem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren besteht nach wie vor Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Derzeit stehen im Ortsteil Lauta keine Bauplätze zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland hat sich in den letzten Jahren jedoch wesentlich erhöht. Seit 2013 liegen der Stadt Marienberg 4 Bauvoranfragen sowie 8 Bauanträge für Lauta vor. Im Gegensatz dazu waren es beispielsweise für den Ortsteil Niederlauterstein nur 3 Bauanträge bzw. Bauvoranfragen. Seit 2013 wurden in der Stadt Marienberg insgesamt 73 konkrete Bauanträge für Neubau Wohnen gestellt.

Da die Planung und Erschließung eines neuen Baufeldes 1 bis 2 Jahre dauert, ist die Stadt Marienberg somit entsprechend ihrer Versorgungspflicht nunmehr gefordert, neues Bauland zu planen und zu erschließen. Die Gemeinde entspricht den Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung, indem sie die bauliche Eigenentwicklung der Gemeinde fordert.

Da sich die zur Überplanung hier anbietende Fläche im Besitz der Stadt Marienberg befindet, besteht sofortige Zugriffsmöglichkeit und die Erschließung kann so gesteuert werden, wie aktueller Bedarf vorliegt.

2. Verfahrensablauf

Vom Stadtrat wurde am 11.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Beschluss Nr.: SR-29/402/2017) für diese städtebauliche Planung beschlossen.

Im Zeitraum vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 fand auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 10.12.2018 (Beschluss Nr.: SR-37/533/2018), der im Amtsblatt Nr. 24/2018 der Stadt Marienberg am 21.12.2018 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gaben 4 Bürger und Bürgerinnen ihre Stellungnahme zum Vorentwurf ab bzw. nahmen im Rathaus Einsicht in die Unterlagen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Der Stadtrat hat am 27.03.2019 (Beschluss Nr.: SR-40/562/2019) den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Ortsteil Lauta“ der Stadt Marienberg gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 12.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 nach Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6/2019 vom 05.04.2019 öffentlich ausgelegen. Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.04.2019 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf am 03.02.2020 abgewogen (Beschluss Nr.: SR-6/39/2020). Da ausschließlich redaktionelle Änderungen erforderlich waren hat der Stadtrat anschließend den Bebauungsplan am 03.02.2020 (Beschluss Nr.: SR-6/40/2020) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 03.02.2020 gebilligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Abwägungsergebnis wurde am 05.02.2020 mitgeteilt.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 26.05.2020, AZ: 00677-2020-32 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 10.07.2020 im Amtsblatt Nr. 13/2020 bekannt gemacht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wurden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies sollte die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Ortsteil Lauta“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandenen Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes, bezogen auf die meisten Schutzgüter, geringe Umweltbelastungen verbun-

den. Die Flächenversiegelung wirkt sich jedoch negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser aus. Nur mit der Umsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass an den künftigen schutzbedürftigen Nutzungen angemessene Wohnverhältnisse erreicht werden (Schutzgut Mensch).

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Eine dauerhafte Beeinträchtigung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Neuversiegelung (GRZ 0,4) dar. Mit Umsetzung der baulichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote) wird sich das Wohngebiet langfristig in die landschaftliche Umgebung einfügen und die negativen Auswirkungen mindern.

Die Ermittlung der Eingriffskompensation erfolgte nach den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Der Funktionsverlust durch das geplante Vorhaben (biotische Ertragsfunktion) wurde bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust der biotischen Ertragsfunktion wird als Fläche für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 14, 15 BNatSchG eine ca. 1,38 ha große nicht standortheimische Bestockung einer Waldfläche in einen ökologisch wertvollen Waldrand umgebaut.

Einem Ausgleichsbedarf von 1,21 WE (3,38 WE – 2,17 WE) stehen 1,24 WE Ausgleich gegenüber, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde außerdem ein Gutachten erstellt:

Schallimmissionsprognose zum geplanten Wohnstandort Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Ortsteil Lauta“ der Stadt Marienberg vom 07.11.2018 einschließlich Neufassung vom 15.03.2019. (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf)

Das Ergebnis aus der Schallimmissionsprognose wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise zur Planung.

4.1 Vorentwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Sachsen, Raumordnung, Stadtentwicklung

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation wird eine Anpassung des Planungsgriffes empfohlen. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der Wohnräume können zwar durch passiven Schallschutz gewährleistet werden, sind aber trotzdem mit erheblichen Einschränkungen der normalen Lebensweise (geschlossene Fenster bei Nacht...) verbunden. Die Einhaltung gesunder Lebensbedingungen - auch in Außenwohnbereichen - und die uneingeschränkte Nutzung der Wohnräume sollten gerade bei einer Neuinanspruchnahme von Flächen keine untergeordnete Rolle spielen. Daher empfiehlt die Landesdirektion die Planung um mindestens 3 Häuserreihen im nördlichen Bereich zu reduzieren.

Es kann hier auf das Urteil des BVerwG vom 29. November 2012, Az.: 4 C 8/11 verwiesen werden, wonach ein Mindestwohnkomfort zu bewahren ist und allzu drastische, die Wohnqualität letztlich beeinträchtigende Schutzmaßnahmen (bspw. nicht zu öffnende Fenster mit Zwangslüftungsanlagen) zu vermeiden sind. Grundsätzlich sollte so geplant werden, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden können und es nicht notwendig wird, deren Einhaltung mit Schallschutzmaßnahmen zu erzwingen.

Planungsverband Region Chemnitz

Es sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zum Schallschutz aufgrund der Nähe zur Ortsumgehung B 174 noch einmal kritisch hinterfragt werden sollten. Durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind die Konflikte zwar planungsrechtlich lösbar. Es wird jedoch zu bedenken gegeben, dass auch die Außenbereiche tagsüber ausreichenden Schutzes bedürfen, der durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes nicht geboten werden kann.

Die zur Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan geplante externe Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 816/1 und 817/1 der Gemarkung Marienberg liegt innerhalb eines in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). Analog wurde in diesem Bereich im Regionalplanentwurf Region Chemnitz in Karte 1 „Raumnutzung“ ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz im Bereich der vorhandenen Waldflächen festgelegt.

Der Planungsverband weist darauf hin, dass es sich bei der geplanten Maßnahme nicht wie in der Begründung beschrieben um eine Waldumwandlung gemäß § 8 Sächsisches Waldgesetz, sondern vielmehr um eine Waldumbaumaßnahme handelt.

Landratsamt Erzgebirgskreis, Umweltamt

Baurecht:

Die Lage des Plangebietes zur Bundesstraße B 174 (Ortsumgehung) erfordert speziell für den nördlichen Planbereich umfassende immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gerecht zu werden. Inwiefern die im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf bereits aufgenommenen Festsetzungen ausreichen, um diese Anforderungen zu erfüllen, muss abschließend durch die Fachbehörde (untere Immissionsschutzbehörde) geprüft und beurteilt werden.

Denkmalschutz:

Das zukünftige Bebauungsplangebiet liegt teilweise im archäologischen Relevanzbereich - D-58200-01 (Historischer Ortskern (Mittelalter)). Im Zuge von Erdarbeiten ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 Sächs. Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis.

Immissionsschutz:

Aufgrund der signifikanten Verkehrslärmvorbelastung durch die B 174 auf großen Teilen des geplanten Wohngebietes bestehen seitens des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken zum Bebauungsplan.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. Zu schädlichen Umwelteinwirkungen gehören nach § 3 BImSchG u. a. erhebliche Belästigungen durch Geräusche.

Die Schutzziele der DIN 18005 werden weit verfehlt. Trotz der Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen verbleibt aufgrund der signifikanten Verkehrsgeräusche der B 174 auf der Planfläche des WA aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein Konflikt bestehen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht müssen daher, obwohl die Lärmgrenzen zur Gesundheitsgefährdung noch nicht überschritten werden, zumindest für den genannten Bereich dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse auf den nordwestlichen Grundstücken infrage gestellt werden. Im weiteren Planverfahren sollte daher geprüft werden, ob eine Verlagerung der nordwestlich geplanten Grundstücke (bis zur dritten Bebauungsreihe) auf die sich im Südwesten anschließende bisher unbeplante Landwirtschaftsfläche möglich ist.

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:

Bei den Bautätigkeiten ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen, Bodenverdichtungen, Bodenerosionen). Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Die Vorsorgewerte für Schwermetalle und organische Schadstoffe (Anhang 2 BBodSchV) dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden.

Forst:

Entgegen den Angaben im Erläuterungsbericht handelt es sich bei der Kompensationsmaßnahme nicht um eine Waldumwandlung gem. § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern um eine Waldumbaumaßnahme. Die betroffene Fläche bleibt Wald und wird nicht in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

Bei der Anlage des Waldrandes sind standortgerechte Baum- und Straucharten von standortgeeigneten Herkünften unter Verwendung eines hinreichenden Anteils standortheimischer Forstpflanzen gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes vom 22.05.2002 zu verwenden. Als standortgeeignet gelten die Herkünfte entsprechend den „Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut im Freistaat Sachsen“

Naturschutz:

Für die Ausgleichspflanzungen im Baugebiet sowie als Straßenbegleitpflanzung sind ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Siedlungswasserwirtschaft:

Das Flurstück 35/1 der Gemarkung Lauta liegt derzeit außerhalb, jedoch direkt angrenzend am Trinkwasserschutzgebiet Talsperre Neunzehnhain (-5420009). Nach einem Entwurf für die Überarbeitung des Wasserschutzgebietes wird sich ein Teil des Flurstückes 35/1 zukünftig wahrscheinlich in der Schutzzone III befinden.

Landesamt für Archäologie Sachsen

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen.

Sächsisches Oberbergamt:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Für geplante Baumaßnahmen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Natürliche Radioaktivität

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 19 (Marienberg). Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen jedoch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Das Plangebiet liegt nach Kenntnissen des LfULG in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Es bestehen Anforderungen an den Radonschutz gemäß des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung (§§ 121 — 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

IHK Chemnitz

Wie aus der Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom November 2018 hervorgeht, ist durch die Nähe des geplanten Wohngebietes zu den beiden Verbindungsstraßen ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt vorprogrammiert. Immerhin wird der schalltechnische Orientierungswert für „allgemeine Wohngebiete“ gemäß DIN 18005 bis in die vierte Bebauungsreihe überschritten. Insofern sehen wir die nördliche Ausdehnung des Wohngebietes in Richtung der beiden Verbindungsstraßen sehr kritisch.

Wir empfehlen, das Wohngebiet in südliche Richtung bis zu einem konfliktfreien Abstand insbesondere von der B 174 zu reduzieren und für die fehlenden Bauplätze doch Planungsalternativen in der Stadt zu nutzen.

Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Freiburger Mulde / Zschopau

Das geplante Bebauungsgebiet grenzt unmittelbar an das Wasserschutzgebiet der Trinkwassertalsperren Neunzehnhain an. Eine direkte Betroffenheit wird aus Sicht der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht festgestellt.

In der zuständigen Behörde des Landkreises Erzgebirge läuft für das Trinkwasserschutzgebiet Neunzehnhain gegenwärtig das Verfahren zur Neufestsetzung der Schutzzonen gemäß den aktuellen rechtlichen und fachlichen Anforderungen. Sollten aus dem laufenden Verfahren zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes aufgrund neuer hydrogeologischer Gutachten neue Kenntnisse zu evtl. unterirdischen Zuflüssen festgestellt werden, ist dies grundsätzlich in der Schutzzonenausweisung und folglich im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bürger*in 1:

Die Verkehrszahlen lassen erahnen, dass die Lärmbelastung an der B174 weiter steigen wird. Es ist anzunehmen, dass nahezu im gesamten Neubaugebiet eine zu hohe Lärmbelastung besteht und diese auch nachts anhält. Eine Erhöhung um 6 dB(A) entspricht dabei einer Verdopplung des Lärms, da es sich um eine logarithmische Größe handelt. Somit ist es bereits nachts doppelt bis vierfach so laut als angestrebt werden sollte. Solang der Altbergbau nicht dagegen spricht, sollte man lieber südlich von Lauta ein Neubaugebiet ausweisen oder muss ausreichend in Lärmschutz investieren.

Bürger*in 4:

Umweltprüfung: "Das Gebiet des geplanten Wohnbaustandortes wird im Regionalplan als Gebiet mit geologisch bedingter Grundwassergefährdung dargestellt. .. Eine endgültige Beurteilung ist im Ergebnis geotechnischer Untersuchungen vorzunehmen." (S. 16). Daraus folgen ein hohes Risiko der Ablehnung sowie ein hohes Kostenrisiko für Untersuchungen.

Schallimmissionsprognose: Das höchste Risiko für eine Fehlinvestition der Stadt bei der Erschließung liegt in der Schallimmission der unmittelbar benachbarten B 174. In allen Gemeinden mit Wohngebieten an der B 174 gibt es die Forderungen nach Umgehungsstraßen, da der Verkehrslärm für die Anwohner offensichtlich unerträglich geworden ist.

Die Prognose geht von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts aus. Das sind die gerade noch zulässigen Grenzwerte. Es wird im Bericht jedoch mit Überschreitungen der Grenzwerte gerechnet. Durch diese baurechtlichen Vorgaben wird versucht, Lasten aus einem eigentlich nicht genehmigungsfähigen Bebauungsplan auf die zukünftigen Bauherren umzulegen. Neben der zu erwartenden Lärmbelastung kommen signifikant erhöhte Kosten bei Planung und Ausführung des Baues hinzu.

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

4.2 Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 12.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 08.04.2019).

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben (gleich lautende Hinweise wie im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB sind hier nicht aufgeführt):

Landesdirektion Sachsen

Insbesondere ist nicht der Empfehlung gefolgt worden, das Baugebiet im nördlichen Bereich zu reduzieren, um sowohl der Immissionsschutzproblematik, wie auch der Bedarfssituation Rechnung tragen zu können.

Zwar wurde eine modifizierte Lärmschutzprognose erstellt (SLG, 3. März 2019) und in deren Folge sowohl die Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes wie auch passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Dies ist jedoch, wie wir wiesen bereits darauf hin, einer gelungenen Standortbegründung nicht förderlich, da grundsätzlich so geplant werden sollte, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden können und es nicht notwendig wird, deren Einhaltung mit Schallschutzmaßnahmen zu erzwingen.

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Planungsverband Region Chemnitz

Das Schallschutzgutachten wurde aufgrund der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Bedenken noch einmal überarbeitet. Nunmehr wird in den textlichen Festsetzungen die Errichtung einer 250 m langen und mindestens 3 m hohen Lärmschutzwand bzw. eines Erdwalls oder eine Kombination aus beidem festgesetzt. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme ist jedoch nicht Bestandteil der Planzeichnung. Ihre Lage ist deshalb undefiniert. Die festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahme ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, da es sich um eine Festsetzung des Bebauungsplanes handelt.

Des Weiteren wird noch einmal darauf hingewiesen, dass auch die Außenbereiche tagsüber ausreichenden Schutzes bedürfen, der durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes nicht geboten werden kann.

Als Ausgleichmaßnahme soll ein Lärchenforst zu einem standortgerechten, ökologisch wertvollen Waldrand entwickelt werden. Die geplante Maßnahme ist mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar, soweit dem Waldumbau von den davon berührten Behörden keine Bedenken entgegengebracht werden (z. B. artenschutzrechtliche Bedenken der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises).

Landratsamt Erzgebirgskreis

Denkmalschutz:

Südöstlich des geplanten Bebauungsplangebietes befindet sich das Kulturdenkmal - Lautauer Schule, Lautauer Gartenstraße 7 (FL- Nr. 39c Gem. Lauta). Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen Eingriffe an dem Kulturdenkmal geben, sind die Denkmalbehörden zu beteiligen und gegebenenfalls eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Immissionsschutz:

Dem Grunde nach bleiben die fachlichen Bedenken zum Bebauungsplan, wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf ausführlich begründet, weiterhin bestehen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet durch den vorhandenen Verkehrslärm weiterhin deutlich überschritten werden.

Allerdings konnten in der weiterführenden Planung zum jetzigen Entwurf aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand bzw. -wall mit 3 m Höhe) an der Bundesstraße mit eingebunden werden, so dass sich im Ergebnis der neuen Schallimmissionsprognose zum Vorhaben signifikante Verbesserungen des Schallschutzes im Plangebiet ergeben haben.

Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Siedlungswasserwirtschaft:

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

öffentlicher Gesundheitsdienst:

Das Plangebiet liegt in einer radioaktiven Verdachtsfläche. Auf Grund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes im Juni 2017, wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die übers Jahr gemittelte Radon- 222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgelegt. Es wird befürwortet, bei Neubau von Wohngebäuden generell einen Radonschutz vorzusehen oder zur Abklärung der konkreten radiologischen Situation am Planungsstandort ein Ingenieurbüro zu beauftragen. Ergibt sich daraus Handlungsbedarf sind geeignete Maßnahmen zum Radonschutz bei der Bauausführung zu beachten.

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde die von der Bundesstraße B 174 und Kreisstraße K 8131 ausgehende Lärm- und Abgassituation kritisch gesehen. Als Gesundheitsbehörde wird grundlegend die Auffassung vertreten, dass in einem neu ausgewiesenen Wohngebiet Bedingungen gesunden Wohnens vorliegen müssen und das angedachte Planungsgebiet sich diesem Erfordernis unterordnet.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

Sächsisches Oberbergamt:

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

IHK Chemnitz

Die nunmehr vorliegende Entwurfsplanung räumt die immissionsschutzrechtlichen Konflikte (Hinweise zum Vorentwurf) auf der Grundlage der Neufassung der Schallimmissionsprognose vom März 2019 durch die Festsetzung entsprechender passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen aus. Sofern diese Maßnahmen tatsächlich geeignet sind, weiterhin einen effizienten Verkehrsfluss für den Wirtschafts- und Individualverkehr ohne Geschwindigkeitseinschränkungen insbesondere auf der B 174, zu gewährleisten, steht der Planung aus Sicht der IHK nichts entgegen.

Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Freiburger Mulde / Zschopau

siehe Stellungnahme zum Vorentwurf.

4.3 Abwägungsvorgang

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet.

Laut Umweltbericht führt das Vorhaben zu einem Verlust bzw. zu einer Minderung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (biotische Ertragsfunktion). Als Ersatzmaßnahme für den Verlust der biotischen Ertragsfunktion wird als Fläche für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine ca. 1,38 ha große Fläche der Waldumbau einer nicht

standort-heimischen Bestockung in einen ökologisch wertvollen Waldrand auf den Flurstücken 816/1 (Teilflurstück) und 817/1, Gemarkung Marienberg festgesetzt. Die Kompensation führt zu Wertsteigerungen und verbessert den Ausgangszustand der Fläche signifikant, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Die im Umweltbericht / in der Schallimmissionsprognose getroffenen Feststellungen, dass mit dem Bebauungsplan Umweltbelange nicht wesentlich nachteilig betroffen werden, wurde von der Landesdirektion Sachsen sowie dem Landratsamt kommentiert.

Landesdirektion Sachsen

„Insbesondere ist nicht der Empfehlung gefolgt worden, das Baugebiet im nördlichen Bereich zu reduzieren, um sowohl der Immissionsschutzproblematik, wie auch der Bedarfssituation Rechnung tragen zu können. Zwar wurde eine modifizierte Lärmschutzprognose erstellt (SLG, 3. März 2019) und in deren Folge sowohl die Errichtung eines Lärmschutzbauwerkes wie auch passive Schutzmaßnahmen festgesetzt. Dies ist jedoch, wie wir wiesen bereits darauf hin, einer gelungenen Standortbegründung nicht förderlich, da grundsätzlich so geplant werden sollte, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten werden können und es nicht notwendig wird, deren Einhaltung mit Schallschutzmaßnahmen zu erzwingen.“

Landratsamt Erzgebirgskreis, Immissionsschutz

Dem Grunde nach bleiben die fachlichen Bedenken zum Bebauungsplan, wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf ausführlich begründet, weiterhin bestehen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet durch den vorhandenen Verkehrslärm weiterhin deutlich überschritten werden.

Allerdings konnten in der weiterführenden Planung zum jetzigen Entwurf aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand bzw. -wall mit 3 m Höhe) an der Bundesstraße mit eingebunden werden, so dass sich im Ergebnis der neuen Schallimmissionsprognose zum Vorhaben signifikante Verbesserungen des Schallschutzes im Plangebiet ergeben haben.

Nach weiteren Abstimmungen zur Lärmproblematik (Landratsamt SG Immissionsschutz, Stadtverwaltung, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Planungsbüro SCZ) und einer erweiterten Bearbeitung der Schallimmissionsprognose wurde entschieden entlang der Böschung zur Bundesstraße B 174 eine Wall- Wand- Kombination mit einer Höhe von 3,0 m und einer geplanten Länge von 250 m als aktive Lärmschutzmaßnahme zu errichten. Die Lärmschutzanlage führt zu einer Reduzierung der Straßenverkehrsgeräusche der 1. Häuserreihe um bis zu 4 dB im Obergeschoss.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden weiterhin überschritten, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch durch die aktive Lärmschutzmaßnahme um wenigstens 9 dB tags und 8 dB nachts in der ersten Bebauungsreihe unterschritten, so dass nach Abwägung und unter Berücksichtigung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Mit der Bebauungsplansatzung werden somit keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet oder bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Ortsteil Lauta“ der Stadt Marienberg wurde am 03.02.2020 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 03.02.2020 gebilligt.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 26.05.2020, AZ: 00677-2020-32 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 10.07.2020 im Amtsblatt Nr. 13/2020 bekannt gemacht.

Marienberg, den 13.07.2020

Heinrich
Oberbürgermeister