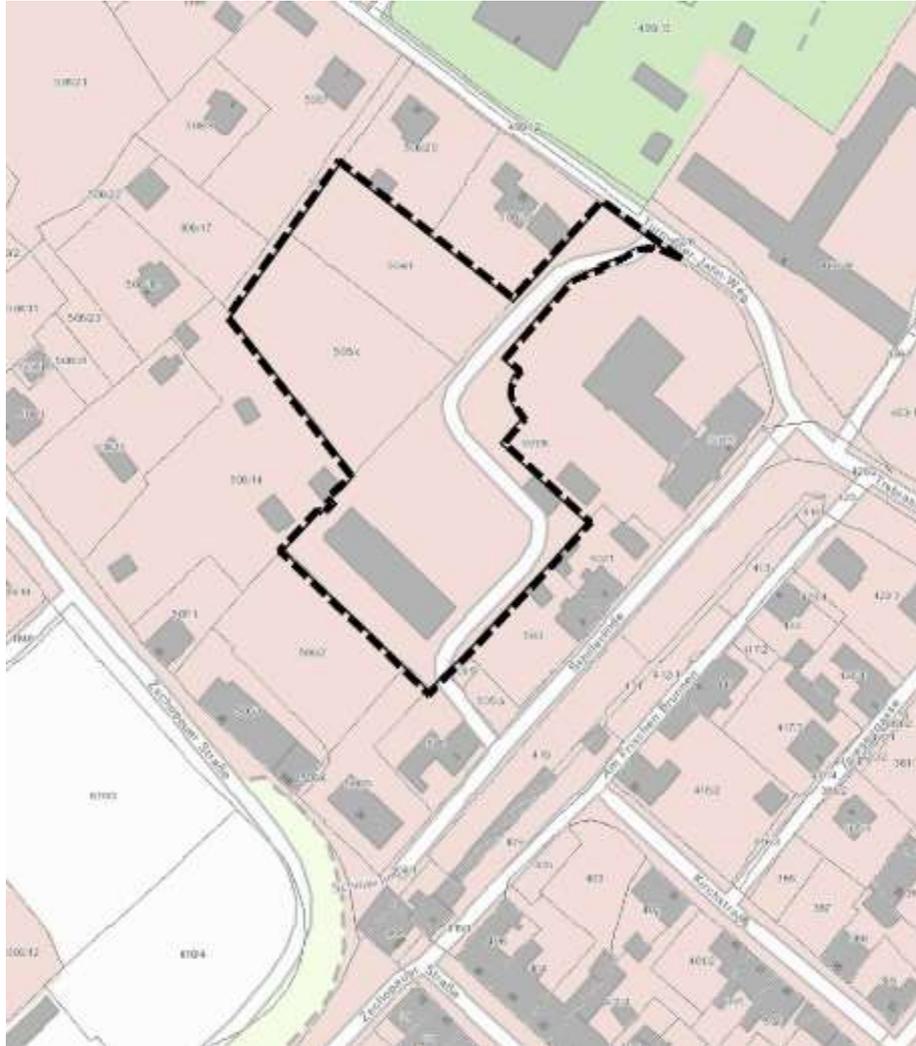




Bebauungsplan Nr. 32 „Schillerlinde“

in Marienberg

Begründung Satzungsfassung



Kommune: Große Kreisstadt Marienberg
Markt 1
09496 Marienberg

Bearbeiter: **ibb**
Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz
Dipl.-Ing. Hedda Schork

Fassung: Stand: April 2022

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 0 | PRÄAMBEL | 4 |
| 1 | TEIL I - GRUNDLAGEN | 4 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.1.1 | Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes | 4 |
| 1.1.2 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.1.3 | Geologie, Bodenbeschaffenheit, Naturschutzobjekte, Topographie, Hydrologie, potentielle natürliche Vegetation, Fauna, Klima, Lärm | 4 |
| 1.1.4 | Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes | 7 |
| 1.1.5 | Nutzungsstruktur in der Umgebung | 8 |
| 1.1.6 | Besitz- und Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 1.1.7 | Altlasten, Kampfmittel, Altbergbau, Archäologie | 9 |
| 1.1.8 | Plangrundlage | 11 |
| 1.1.9 | Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf | 11 |
| 1.1.10 | Raumordnung, Landes- und Regionalplanung | 17 |
| 1.1.11 | Flächennutzungsplan | 18 |
| 1.2 | Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 18 |
| 2 | TEIL II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG | 20 |
| 2.1 | Planinhalt | 20 |
| 2.1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 20 |
| 2.1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 20 |
| 2.1.3 | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 21 |
| 2.1.4 | Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 22 |
| 2.1.5 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (9 Abs. 1 Nr. 14 BGB) | 22 |
| 2.1.6 | Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 23 |
| 2.1.7 | Grünordnerische Festsetzungen | 24 |
| 2.1.8 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 28 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2.2 | Erschließung | 29 |
| 2.2.1 | Verkehrerschließung | 29 |
| 2.2.2 | Abwasser-/ Regenwasserentsorgung | 30 |
| 2.2.3 | Versorgung mit Wasser, Gas, Strom | 30 |
| 2.2.4 | Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung | 30 |
| 2.2.5 | Brandschutz | 31 |
| 2.3 | Hinweise | 31 |
| 2.4 | Nutzungsverträglichkeiten und Auswirkungen des Bebauungsplanes | 32 |
| 2.4.1 | Auswirkungen und Nutzungsverträglichkeiten | 32 |
| 3 | TEIL III - UMSETZUNG DER PLANUNG | 36 |
| 3.1 | Umsetzungszeitraum | 36 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Pflanzenauswahlliste | 27 |
| Tabelle 2: Flächenbilanz..... | 35 |

0 PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Marienberg erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und der SächsBO folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 32 Bebauungsgebiet "Schillerlinde" Marienberg bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Festsetzungen.

1 TEIL I - GRUNDLAGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes der Großen Kreisstadt Marienberg in der Gemarkung Marienberg. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Stadtzentrums, außerhalb der alten Stadtmauern. Er wird im Nordwesten und Süden durch große Wohngrundstücke und Kleingärten begrenzt. Im Norden befindet sich die Turnvater-Jahn-Sportanlage und der Heilpädagogische Kindergarten und die Interdisziplinäre Frühförderstelle des Landratsamtes Erzgebirgskreis. Im Osten befinden sich weitere Wohngebäude. Die Vorhabenfläche fällt von Süden nach Norden um ca. 7,5 m und von Westen nach Osten um ca. 5,6 m ab. Sie befindet sich in einer Höhenlage zwischen 607 und 615 m ü. DHHN 2016. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 0,88 ha auf.

1.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke teilweise 501/8; 508c; 508f der Gemarkung Marienberg. Im Zuge der Bearbeitung wurde der Geltungsbereich zweimal angepasst und das Plangebiet verkleinert.

1.1.3 Geologie, Bodenbeschaffenheit, Naturschutzobjekte, Topographie, Hydrologie, potentielle natürliche Vegetation, Fauna, Klima, Lärm

Geologie, Bodenbeschaffenheit

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich des Vorhabengebietes 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)). Die vorhandene Überprägung des Plangebietes besteht in den Flurstücke 508c und 508f aus gärtnerischer Nutzung. Teile des Flurstücks 501/8 sind terrassiert und gegenwärtig noch mit einer abrißreifen Bürobaracke und befestigten Nebenflächen bebaut. Diese werden im Zuge der Erschließung zurückgebaut. Das Bebauungsplangebiet ist derzeit zu ca. 30 % bebaut bzw. versiegelt und besitzt somit eine gute Wasserdurchlässigkeit in den sich ca. über 70 % der Fläche erstreckenden unversiegelten Bereichen.

Geländeverhältnisse, Topographie

Das Gebiet stellt sich als nach Nordost einfallender Hang dar, der auf Grund seiner Vornutzung durch Geländeterrassen geprägt ist. Das Gelände der Vorhabenfläche wurde umfangreich überprägt und ist heute durch Geländeauffüllungen und -abträge sowie eine Terrassierung gekennzeichnet. Im Südwesten erreicht die Fläche mit einer Höhe von ca. 615,74 m ü. DHHN 2016 ihren höchsten Punkt und fällt nach Nordosten bis auf eine Höhe von ca. 605,50 m ü. DHHN 2016 ab.

Naturschutzobjekte

Naturschutzobjekte sind innerhalb der Vorhabenfläche bzw. in unmittelbarer räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet nicht bekannt.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe (im Umkreis von bis zu 500 m) nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer und Teiche befinden sich in einer Entfernung von ca. 600 bzw. 675 m vom Plangebiet in Form des Schlettenbaches im Osten und des Moosbaches im Südwesten. Sie sind räumlich durch bebaute Flächen getrennt und wirken sich auf das Plangebiet nicht aus.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes. Die Grundwasserspeisung erfolgt ausschließlich durch Niederschlagseinwirkung. Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt entsprechend der allgemeinen Oberflächengestalt in nordöstliche Richtung. Wasserschutzgebiete befinden sich im Einflussbereich des Plangebietes nicht.

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 Kleingärten sowie Brachflächen einer vorrangegangenen Bebauung.

Die nächsten als Wald registrierten Areale befinden sich in nördlicher Richtung mit ca. 0,85 ha und in südlicher Richtung mit ca. 207 ha (Gebiet um Mooshaide). Sie besitzen zum Plangebiet keinen direkten Bezug und sind durch intensive Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt.

Fauna

Insgesamt dient das Plangebiet als Lebensraum für überwiegend ubiquitäre und damit wenig spezialisierte Arten. Eine Artenaufnahme erfolgte für das Gebiet nicht.

Klima

Das Plangebiet besitzt 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 Westen nach Osten ab. Durch die lockere Bebauung ist die Versorgung mit Frisch- und Kaltluft für das Plangebiet gewährleistet. Durch die Festsetzungen zur Begrünung wird dazu beigetragen, negative Auswirkungen auf das Lokalklima zu reduzieren. Die Luftschadstoffbelastung des Plangebietes ist durch seine Stadtrandlage und ein geringes Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen als gering einzuschätzen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Anlieger hat nur marginale Auswirkungen auf die Luftreinheit im Plangebiet.

Lärm

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Marienberger Altstadt. Die Umgebung ist geprägt von kleinteiliger Wohnbebauung, einer schulischen Einrichtung, einer Sportanlage und des Landratsamtes Erzgebirge. Die durchgängige Verkehrsverbindung des Turnvater-Jahn-Weges besitzt nur Anliegerfunktion. Der Lärm des Hauptstraßennetzes der Zschopauer Straße im Südwesten des Plangebietes wird durch vorhanden Bebauung stark abgeschirmt, so dass hiervon keine störenden Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Die Zufahrtsstraßen zum Gebiet, insbesondere der Turnvater-Jahn-Weg wirkten sich in Bezug auf eine Lärmbelastung für die Vorhabenfläche nicht aus. Die Lärmbelastung wird für die Vorhabenfläche im Wesentlichen als gering eingestuft. Die am Gebiet auftretenden verkehrsbedingten Luftschadstoffe werden ebenfalls als sehr gering eingeschätzt.

1.1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Es besteht zwischen der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche des Landratsamtes und den neu zu überplanenden Bauflächen eine räumliche Zäsur in Form einer ca. 3,0 m hohen Böschung, die mit Strauchgehölzen und hohen Bäumen bestanden ist. Der tägliche Verkehr des Landratsamtes beeinflusst die neuen Bauflächen auf Grund des Höhenunterschiedes nicht. Nach Südosten, Süden und Nordwesten ist das Plangebiet von einer durchgrüntem, kleinteiligen Wohnstruktur umgeben.

Direkt in der Südwestecke grenzt an das Plangebiet eine Gartenanlage an. Die Bebauungsplanfläche besteht aus Flächen aufgebener Kleingärten und einer Brachfläche einer ehemaligen Bebauung. Das Gelände der Brache ist entsprechend der vorherigen Bebauung terrassiert.

1.1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet liegt südwestlich vor der eigentlichen Marienberger Altstadt. Man erreicht die Innenstadt von Marienberg fußläufig innerhalb von 5 - 7 Minuten. Hier sind alle wichtigen Einzelhandelseinrichtungen und Gaststätten, kirchliche, medizinische und Pflegeeinrichtungen sowie die Stadtverwaltung zu finden. Die Stadthalle, das Hallenbad sowie weitere kulturelle Einrichtungen sind ebenfalls fußläufig innerhalb von 3 - 7 Minuten erreichbar. Das Gymnasium und die nächstgelegene Grundschule befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von 9 Minuten. Die nächste Kindertageseinrichtung ist innerhalb von 10 Gehminuten erreichbar.

Objekte des Denkmalschutzes:

In unmittelbarer Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich einige Kulturdenkmale.

Diese sind:

| Denkmal | Lage |
|--|-------------------------|
| • ehemaliges Fabrikgebäude von 1907 | Trebastraße 10 |
| • kath. Pfarrkirche von 1906 | Trebastraße 9 |
| • Donat-Villa mit Villengarten und Grotte von 1911 | Fabianweg 1 |
| • die Stadtbefestigung von 1541 - 1560 | Schillerlinde |
| • die gesamte Altstadt als Flächendenkmal | |
| • Amtsgericht von 1914 - 1916 | Zschopauer Straße 31/33 |

An das Plangebiet grenzt unmittelbar die Pufferzone des UNESCO-Welterbebestandteils „Historische Altstadt Marienberg“ („Montanregion Erzgebirge/Krusnohori“, Denkmalschutzgebiet mit Satzung vom 03.02.2004) an.

1.1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanende Vorhabenfläche besteht aus verschiedenen Flurstücken, die sich in unterschiedlicher Eigentümerschaft befinden.

| Flurstück | Eigentümer |
|-----------|--|
| 501/8 | teilweise Landkreis Erzgebirge, teilweise Stadt Marienberg |
| 508 c | Stadt Marienberg |
| 508 f | privat |

1.1.7 Altlasten, Kampfmittel, Altbergbau, Archäologie

Konkrete Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Altlasten, Kampfmitteln sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. 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 entsprechend der Aussagen im Sachsen-Atlas teilweise in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 Sächs. Hohlraumgesetz.

Am Rande des Gebietes sind registrierte Aufschlüsse bis 3,0 m Teufe eingetragen. Es wird empfohlen, bei einer Bebauung den Baugrund auf Spuren alten Bergbaus durch einen Fachkundigen überprüfen zu lassen. 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.

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. Der nordwestliche Teil des Vorhabens reicht in das Bewilligungsfeld „Erdwärme Marienberg“ (Feldnummer 2933) der Stadtverwaltung Marienberg hinein.

Altbergbau, Hohlraumgebiete

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing. -Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 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) das Sächsische

Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Der Festgesteinsuntergrund des Plangebietes wird von metamorphem schiefrigem Gestein in Form von Gneis (Biotit-/ Zweiglimmerparagneis) gebildet. Der Gneis weist Erzgänge von NO-SW- und NW-SO-Verlauf auf. Diese waren in der Region Gegenstand bergmännischer Tätigkeiten. An seiner Oberfläche liegt der Gneis verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch eiszeitlich abgelagerten Gehängelehm und Hangschutt überlagert. Lokal kommen oberflächlich im Bereich von Bebauungen und Flächenbefestigungen anthropogene Auffüllungen vor, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder ersetzen. Zwei Archivbohrungen an der Südgrenze des Plangebietes weisen Auffüllmächtigkeiten von 1,4 m und 1,7 m auf. Das natürliche geologische Profil wird an seiner Oberfläche durch einen humosen Oberboden abgeschlossen.

Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses an den Hangschutt und die rollig ausgebildete Festgesteins-Verwitterungszone gebunden. Sein Abfluss folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Trockenperioden kommen auch ungesättigte Verhältnisse in dieser Einheit vor. Die unverwitterten Festgesteine bilden einen Kluftgrundwasserleiter aus. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen. Durch bergbauliche untertägige Auffahrungen ist der Festgesteinsgrundwasserleiter sekundär beeinflusst worden.

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

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/m³ festgeschrieben.

Das Plangebiet befindet sich:

- in der radioaktiven Verdachtsfläche VF19 (Marienberg), jedoch liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

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

Archäologische Denkmale bzw. Relevanzflächen werden im Plangebiet mit dem ehemaligen Gottesacker beschrieben. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und

zu dokumentieren.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (neuzeitlicher Ortskern [D-58240-01]). 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.

Gründe:

1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

1.1.8 Plangrundlage

Die Planung erfolgt auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes mit eingetragenen Flurstücksgrenzen im Maßstab 1:250, einem Lagebezug von ETRS 89 (UTM33) und einem Höhenbezug von DHHN 2016. Die Vermessungsarbeiten wurden vom Vermessungsbüro Geomess Marienberg, Herzog-Heinrich-Straße 6, 09496 Marienberg im Juni 2020 durchgeführt.

1.1.9 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

Zwischen 2019 und Ende 2020 verzeichnete die Stadt Marienberg einen Bevölkerungsrückgang von 0,7 %, damit liegt sie etwa im Mittelfeld der umgebenden Gemeinden im Erzgebirge (statistisches Landesamt Sachsen). 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 14,6 ha zur Verfügung stehen. Es besteht also ein Mangel an ausreichend Wohnbaufläche. Zur Bedarfsdeckung werden weitere 5,99 ha Wohnbaufläche benötigt. Das entspricht ca. 60 WE. Während der letzten 6 Jahre wurden 52 Bauvoranfragen in Bezug auf Neubau Wohnen gestellt, 10 davon allein im Jahr 2020, was eine steigende Nachfrage nach privaten Wohnbauflächen nahelegt.

Seit 2013 wurden in der Stadt Marienberg mit ihren Ortsteilen insgesamt 96 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 April 2021 wurden potentielle innerstädtische nicht beplante Nachverdichtungsflächen geprüft. Hiernach sind in der Kernstadt Marienberg 4, 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 26 freie Wohneinheiten als Nachverdichtungspotential vorhanden.

Freie Bauplätze bestehen in den Baugebieten (beplante Flächen):

- 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. 21 "Am Schlettenbach":
Im Bereich des festgesetzten Wohngebietes ist noch **1 WE** vorhanden.
- Bebauungsplan Nr. 36 "An der Stadtmühle":
Es stehen 6 WE zur Verfügung.
- 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 1 städtisches sowie 2 weitere Grundstücke zur Verfügung.
Somit werden noch **3 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":
Es stehen 20 WE zur Verfügung. 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 **35 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.
- B-Plan Nr. 35 Wohngebiet Ortsteil Lauta:
Im Wohngebiet stehen 36 WE zur Verfügung.

Die nachfolgende Tabelle fasst den Stand der Bauflächenentwicklung zusammen.

Bebauungsplan Nr. 32 „Schillerlinde“ in Marienberg | Begründung zum Entwurf

| Bauleitplan | Bauleitplan Nr. | Gebietstypik | Bezeichnung | rechtskräftige Planfassung | Rechtskraft durch | Fläche (ha) | Auslastung | Bemerkung | freie WE |
|-------------------------------------|-----------------|--------------|------------------------------------|--|-------------------|-------------|------------|----------------------------------|----------|
| Stadt Marienberg (Kernstadt) | | | | | | | | | |
| B-Plan | 4 | WR | „Mooshaide-Gondelteich“ | 4. Änderung vom 18.09.1995 | 05.10.1995 | 6,53 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| B-Plan | 7 | WR/WA | „Am Goldkindstein“ | 3. Änderung zur Genehmigung 15.03.2021 | | 0,74 | 0% | Aufstellung | 0 |
| B-Plan | 9 | WA | „Am Mühlberg“ | 3. Änderung vom 06.12.1995 | 12.12.1995 | 5,79 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| B-Plan | 11 | WA/MI | „Hanischallee“ | 1. Änderung vom 20.03.2000 2. Änderung vom 10.03.2014, redaktionell geändert am 01.09.2014 3. Änderung - nur SO/Handel | 20.04.2001 | 6,54 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| B-Plan | 13 | MI | „Historische Altstadt“ | 10.04.1997 | 23.09.1997 | 26 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| B-Plan | 18 | GEe/MI | „Freiberger Straße“ | 20.05.1996 | 29.04.1998 | 4,02 | 80 % | | 0 |
| B-Plan | 21 | GE/MI/W A | „Am Schlettenbach“ | 1. Änderung vom Juli 2005 / 29.05.2006, | 19.07.2006 | 17 | 90 % | | 1 |
| B-Plan | 27 | WA | „Erweiterung Amselweg“ | Aug. 2001 / 07.12.2001 | 12.06.2000 | 1 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| B-Plan | 36 | WA | „An der Stadtmühle“ | 23.05.2019 | | 0,9 | | | 6 |
| A-Satzung | 1 | | „Am Weiß-Taubener Weg“ | 24.10.2008 / 15.01.2009 | 11.02.2009 | 4,78 | 50 % | | 2 |
| E-Satzung | 1 | | „An der Äußeren Annaberger Straße“ | Jan. 2000 / Mai 2000 / März 2001 | 07.06.2001 | 1,8 | 50 % | | 6 |

Bebauungsplan Nr. 32 „Schillerlinde“ in Marienberg | Begründung zum Entwurf

| Bauleitplan | Bauleitplan Nr. | Gebietstypik | Bezeichnung | rechtskräftige Planfassung | Rechtskraft durch | Fläche (ha) | Auslastung | Bemerkung | freie WE |
|--|------------------|--------------|--|---|--|-------------|------------|----------------------------------|----------|
| E-Satzung | 4 | | „An der Stadtmühle“ | Jan. 2005 → aufheben (s. B-Plan 36) | 16.02.2005 | 0,89 | 90 % | | |
| E-Satzung | 5 | | „Am Stangenweg“ | Jan 2005 | 16.02.2005 | 0,22 | 25 % | | 0 |
| E-Satzung | 7 | | „Sternwarte Mooshaide“ | 23.08.2010 | 01.09.2010 | 0,26 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| OT Ansprung, Grundau und Sorgau | | | | | | | | | |
| E-Satzung | im OT Ansprung | | Abrundungs-satzung „östlich Rübenaauer Straße“ | | 01.08.1997 | 0,43 | 20 % | | 2 |
| OT Gebirge und Gelobtland | | | | | | | | | |
| B-Plan | 3 | WA | „Wohngebiet Gebirge“ | 2. Änderung vom 22.11.1993 i. V. m 3. Änderung | 13.04.1995 und 08.04.1998 3. Änderung 26.01.2018 | 6,86 | 98 % | | 3 |
| OT Kühnhaide | | | | | | | | | |
| Bauleit-pläne | keine | | | | | | | | |
| OT Lauta | | | | | | | | | |
| E-Satzung | 3 | | „An der Dorfstraße im OT Lauta“ | März 04 | 12.01.2005 | 0,6 | | | 6 |
| E-Satzung | 6 | | „Lautaer Gartenstraße“ im OT Lauta | 12.06.2009 / 01.09.2009 | 07.10.2009 | 0,28 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| B-Plan | | | Wohngebiet OT Lauta | | | | | in Erschließung | 36 |
| OT Lauterbach | | | | | | | | | |
| B-Plan | im OT Lauterbach | WA | „An der Niederlautersteiner Straße“ | 27.01.1997 → Rückabwicklung geplant – Flächen ungeeignet | 02.07.1997 | 3,14 | 10 % | | |

Bebauungsplan Nr. 32 „Schillerlinde“ in Marienberg | Begründung zum Entwurf

| Bauleitplan | Bauleitplan Nr. | Gebietstypik | Bezeichnung | rechtskräftige Planfassung | Rechtskraft durch | Fläche (ha) | Auslastung | Bemerkung | freie WE |
|-------------------------------------|--|-----------------|---|---|-------------------|-------------|------------|----------------------------------|-----------|
| OT Niederlauterstein | | | | | | | | | |
| B-Plan | 22 | ohne Festlegung | „Ortsteil Niederlauterstein“ | 1. Änderung vom 12.08.2013, redaktionell geändert am 01.09.2014 | 28.01.2015 | 67,54 | 90 % | | 20 |
| OT Pobershau und Rittersberg | | | | | | | | | |
| B-Plan | im OT Pobershau | WA | „Bergstraße“ | | | 6,25 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| VEP | Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Pobershau/ Rittersberg | | Klarstellungs- und Ergänzungssatzung | | 01.12.2005 | 0,54 | | | 35 |
| OT Reitzenhain | | | | | | | | | |
| Bauleitpläne | keine | | | | | | | | |
| OT Rübenau | | | | | | | | | |
| Bauleitpläne | keine | | | | | | | | |
| OT Satzung | | | | | | | | | |
| A-Satzung | im OT Satzung | | „Neuer Anbau Satzung“ | 20.03.1996 | 29.03.1996 | 1,4 | 100 % | keine freien Bauplätze vorhanden | |
| OT Zöblitz | | | | | | | | | |
| B-Plan | im OT Zöblitz (1) | GE/MI | „Olbernhauer Straße Ost“ | | 01.05.1997 | 2 | 60 % | | 0 |
| B-Plan | im OT Zöblitz (4) | WA | „Freiberger Straße/ Johannisstraße“ | | 01.05.1997 | 1,33 | 40 % | | 2 |
| E-Satzung | im OT Zöblitz | | Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „An der Schützenstraße“, Zöblitz | | 01.08.1997 | 0,19 | 50 % | | 1 |
| E-Satzung | im OT Zöblitz | | Abrundungssatzung „Siedlungsstraße/ Straße Am Burgberg“ | | 01.08.1997 | 0,64 | 90 % | | 2 |

| Bauleitplan | Bauleitplan Nr. | Gebietstypik | Bezeichnung | rechtskräftige Planfassung | Rechtskraft durch | Fläche (ha) | Auslastung | Bemerkung | freie WE |
|-------------|-----------------|--------------|-------------|----------------------------|-------------------|-------------|------------|-----------|----------|
| Gesamt WE | | | | | | | | | 122 |

Diese Ausführungen stellen dar, dass 122 potentielle Bauflächen zur Verfügung stünden, von denen 61 (Niederlauterstein sowie Pobershau / Rittersberg) aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse kaum zur Anwendung als Bauflächenentwicklungspotential geeignet sind.

Höherrangige und überörtliche Planungen

1.1.10 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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. Der Regionalplan als Instrument der Gesamtplanung befindet sich derzeit in Überarbeitung. Damit ist die Beurteilungsgrundlage der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 (2) SächsLPiG beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. 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.

1.1.11 Flächennutzungsplan

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.

1.2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Marienberg zielt mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes auf die Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ab.

Mit dem Instrument des Bebauungsplanes soll das Plangebiet an der Schillerlinde geordnet und weiterentwickelt werden, um Wohnbebauung auf den noch nicht bebauten bzw. brachliegenden Flächen zu ermöglichen.

Für die bereits bebauten und in den Bebauungsplan integrierten Fläche soll eine bauliche Ordnung und Entwicklung festgeschrieben werden. Mit dieser städtebaulichen Planung bezweckt die Stadt Marienberg eine zentrale Siedlungsentwicklung und schafft die Möglichkeit für attraktiven Wohnraum.

Der Bebauungsplan sieht sowohl eine ergänzende Einzelhausbebauung als auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 0,88 ha auf. Es dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung und städtebaulichen Ordnung von Flächen der Innenentwicklung. Es werden festgesetzten Grundflächenzahlen im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB liegen somit vor.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereiches. Es erfolgt aus diesem Grunde eine erneute öffentliche Auslegung.

2 TEIL II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Planinhalt

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die gemäß § 4 (2) Nr. (3) BauNVO zulässigen Nutzungen auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke begrenzt.

Begründung

Mit der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes entsprochen. Es wird damit der bestehende Gebietscharakter fortgeführt. Durch die Beschränkung der gemäß § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO zulässigen Nutzungen auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wird der Gebietscharakter fortgeführt und gleichzeitig gesichert und verhindert, dass sich das Verkehrsaufkommen auf dem Turnvater-Jahn-Weg zu stark erhöht.

Es soll eine stärkere als unbedingt notwendige Verkehrsbelastung vermieden werden, um die Wohnnutzungen durch erhöhte Emissionen nicht störend zu beeinflussen. Mit den Festlegungen wird eine Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld erreicht. Diese Festsetzungen zielen auf den Schutz der Wohnfunktion im Plangebiet und in der Umgebung ab.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Die GRZ wird entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den neu zu überplanenden WA 1-4 wird die GRZ mit 0,4 wesentlich geringer festgesetzt, als es die Baugebietskategorie erlaubt. Eine Überschreitung der GRZ wird in diesen WA ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzungen erforderlicher Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe der baulichen Anlage wird in den WA 1-4 als Höchstmaß der Traufhöhe über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die parzellen-bezogene, festgesetzte absolute Geländehöhe in Metern über DHHN 2016. Die Zahl der Vollgeschosse wird in den WA 1-4 auf zwei begrenzt.

Begründung

Die Festsetzungen entsprechen dem Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete und orientieren sich am Bestand der umgebenden Bebauung.

Die Geschossigkeit wurde vom bereits vorhandenen Bestand und von der, das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung abgeleitet. Die Festsetzungen dienen dazu, das Gebiet optisch in die Umgebung einzubinden. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird diesen Forderungen entsprochen. Die Ermittlung der Höhen für die unteren Bezugspunkte der Traufhöhe erfolgte in Übereinstimmung mit der jeweiligen am WA anliegenden mittleren Straßenhöhe. Sie wurden rechnerisch aus der im Entwurf vorliegenden Erschließungsplanung ermittelt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 in den WA 1-4 und den Ausschluss einer Überschreitung wird die Bebauungsdichte geringgehalten. Es wird damit ermöglicht, das Gebiet zu durchgrünen und der Bestandsstruktur anzugleichen. Es wird hiermit der geringen Versickerungsrate und der Bodenempfindlichkeit Rechnung getragen. Negative Einflüsse, wie übermäßige Bodenversiegelung werden damit gemindert.

Die Traufhöhen werden unterschiedlich festgesetzt. In den WA 1 und 2 werden die Traufhöhen mit 6,50 m festgesetzt. In WA 3 und 4 sollen auch etwas höhere Gebäude ermöglicht werden. Somit erfolgt hier eine Festsetzung von 7,0 m Traufhöhe.

2.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die geplante Neubebauung werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Bebauung entspricht dem Bestand und fügt sich in die umgebende Struktur ein. Es ergibt sich dadurch eine offene Bauweise. Die Baufelder sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze ist durch Abstandsmaße zu den Grundstücksgrenzen und der Verkehrsfläche definiert. In den WA 1 und 2 erfolgt eine Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude.

Begründung

Die Festsetzungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung des Baugebietes und lehnen sich an die Umgebungsbebauung an. Die Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude auf maximal zwei Wohnungen ergibt sich aus der gewollten Art der Bebauung mit Eigenheimen in WA 1 und WA 2, die maximal eine Einliegerwohnung für Elternteile oder Kinder ermöglichen soll.

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

Die Baugrenze dient der flächigen Festsetzung der Gebäude im Grundstück. Eine Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze ist in den WA 1-4 nicht zulässig. Es wird weiterhin festgesetzt, dass der Abstand zwischen Garagen / Carports und der, der Zufahrt zur Garage /Carport dienenden Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen muss.

Begründung

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird gesichert, dass Vorgaben anderer Rechtsgrundlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes beachtet werden. Es wird damit unter anderem gesichert, dass die Grundstückseigentümer Stellflächen für ihre PKW auf dem eigenen Grundstück schaffen. Die Festsetzung zu den Carports / Garagen dient dazu, dass zwischen Garage / Carport und Grundstücksgrenze ein weiterer Stellplatz möglich ist. Öffentliche Stellflächen in der Verkehrsfläche werden nicht ausgewiesen.

Das Verbot von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen in den WA 1 - 4 schützt die Nachbargrundstücke und schließt eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken insbesondere auch zu den benachbarten Gärten aus.

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (9 Abs. 1 Nr. 14 BGB)

Die Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist in einer Breite von durchschnittlich 7,0 m festgesetzt, wobei die befestigte Verkehrsfläche nur eine Breite von 5,50 m aufweist. Die Randbereiche werden geschottert (siehe dazu die Anlage, Erschließungsplanung). In den Ausfahrtsbereichen auf den Turnvater-Jahn-Weg sind die Sichtdreiecke eingehalten. Die Größe der Verkehrsanlagen wurde mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Im Bereich der Zufahrt zum Gebiet muss die Verkehrsfläche mittels Winkelementen höhenmäßig gesichert werden. Die Bereiche der Hangabstützung durch Winkelemente sind Teil der Verkehrsfläche.

Begründung

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Gebietes. Radian für die Feuerwehr und die Müllentsorgung wurden beachtet. Eine Wendemöglichkeit für 3-achsiges Müllfahrzeug besteht im Kreuzungsbereich bei der Stellfläche für Müllbehälter.

Regenwasser ist zentral in einem Regenwasserrückhaltebecken zurückzuhalten und nur gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal abzugeben.

Begründung

Das Regenwasser wird in einem unter der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnetem Regenwasserrückhaltebecken zurückgehalten. Das Regenwasser wird gedrosselt an den Kanal abgegeben. Die Festsetzungen zum Regenwasserrückhalt dienen der schadlosen Abführung des Regenwassers und beugen somit einer Überlastung des öffentlichen Kanals vor. Die Bemessung wurde mit dem Entsorgungsbetrieb vorabgestimmt.

2.1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser und Telekom erfolgt vom Turnvater-Jahn-Weg aus in der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Versorgungsdruck für Trinkwasser liegt zwischen 7 und 8 bar. Die Anbindepunkte an das vorhandene Netz sind die Versorgungsleitung 100 PE 100 in der Straße „Schillerlinde“ und die Versorgungsleitung 80 GG im Turnvater-Jahn- Weg.

Die Energieversorgung Marienberg GmbH wird das geplante Baugebiet Nr. 32 „Schillerlinde“ nicht mit Erdgasleitungen erschließen. Hintergrund sind die Rahmenbedingungen zur Erreichung der Klimaziele und die damit verbundene Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Im geplanten Baubereich ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Das Schmutz- und Regenwasser wird im Trennsystem dem Kanal im Turnvater-Jahn-Weg zugeführt. Die Kanäle verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich des WA 3 verläuft ein bestehender Abwasserkanal. Für ihn wurde ein Leitungsrecht L1 festgesetzt. Im Bereich des Leitungsrechtes wird eine Überbauung, Überschüttung sowie Bepflanzung des Leitungskorridors mit Großsträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

Begründung

Die Erschließung des Plangebietes mit allen erforderlichen Medien ist damit gesichert. Die Erschließungsplanung wird derzeit erarbeitet und liegt der Unterlage als Entwurf bei. Durch die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte werden mit der Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen, dass die Leitungen durch die Medienträger dinglich gesichert werden können. Das Leitungsrecht umfasst Flächen für die Duldungspflicht der Durchleitung von Medienleitungen und berechtigt gleichzeitig zur Duldung von Herstellungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen durch die genannten Begünstigten.

Diese Flächen werden damit vor widersprechenden Nutzungen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindern oder unmöglich machen, geschützt.

2.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Grundstücke sind unversiegelt mit einem staubfreien Belag oder teilversiegelt mit mindestens 20 % Fugen- bzw. Porenanteil auszubauen.

Begründung

Der versickerungsfähige Ausbau der privaten Verkehrsflächen in den Grundstücken und 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. Durch die Festsetzung der Versickerungsrate der Beläge bzw. des Fugenteiles wird eine höhere Versickerung von Oberflächenwasser in diesen Flächen erreicht und der oberirdische Abfluss gemindert. Für die breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers im Straßenkörper ist keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Private Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangt und diese überströmt. Anfallende Oberflächenwässer von versiegelten Flächen der Zufahrten sind auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und schadlos zu beseitigen oder in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Begründung:

Die Festsetzungen zu den privaten Anlagen dienen dem Schutz der öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht umfasst Flächen für die Befugnis zur Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Leitungen für die genannten Begünstigten.

Im Bereich der Flächen für Leitungsrechte L 1 wird eine Überbauung, Überschüttung sowie Bepflanzung des Leitungskorridores mit Großsträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz und der Unterhaltung der Leitungen.

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

- Je volle 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum der Pflanzenauswahlliste A unter Punkt 7.3 als Hochstamm H 3xv mDb. StU 12 - 14 cm sowie zwei Sträucher, vStr. 60-100 cm gemäß Pflanzenauswahlliste B unter Punkt 7.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume im Grundstück werden angerechnet.

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 angegebenen Arten berücksichtigen die potentielle natürliche Vegetation.

- Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige festgesetzte Bäume sind auf dem Grundstück innerhalb der Fläche A in gleicher Anzahl durch Arten der Pflanzenauswahlliste A als Hochstamm, H 3xv mDb. StU 14 - 16 cm zu ersetzen.

Es ist für die Pflanzungen aus den folgenden Artenlisten auszuwählen:

Pflanzenauswahlliste A (Bäume)

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Gewöhnliche Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Sommer-Linde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Feld-Ulme | <i>Ulmus minor</i> |
| Flatter-Ulme | <i>Ulmus laevis</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| Wild-Apfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Wild-Birne | <i>Pyrus pyraster</i> |
| Kultur-Apfel | <i>Malus domestica</i> |
| Kultur-Birne | <i>Pyrus communis</i> |
| Süß-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Kultur-Pflaume | <i>Prunus domestica</i> |
| Walnuss | <i>Juglans regia</i> |
| Obstgehölze | in Arten und Sorten |

Pflanzenauswahlliste B (Sträucher)

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Zweigrieffliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Eingrieffliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Großkelchiger Weißdorn | <i>Crataegus rhipidophylla</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Hecken-Rose | <i>Rosa corymbifera</i> |
| Graugrüne Rose | <i>Rosa dumalis</i> |
| Hirsch-Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schwarze Heckenkirsche | <i>Lonicera nigra</i> |
| Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Echte Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| Obstträucher | in Arten und Sorten |

Tabelle 1: Pflanzenauswahlliste

2.1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen Regelungen für eine positive Gestaltung und Einbindung in das Landschafts- und Stadtbild erforderlich.

Gestaltung der Dachdeckung

Die Farben der Dacheindeckung sind in Anlehnung an nachfolgende Farbtöne nach RAL zulässig:

- schiefergrau
- anthrazitfarben
- dunkelgrau
- altgrau
- schwarz

Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen der Erzeugung regenerativer Energien sind mit der Dachneigung mitlaufend zu verlegen.

Bei Solaranlagen sind seitliche Abstände von 0,5 m zu den Dachkanten einzuhalten, soweit die Anlage sich an und auf und nicht in die Dachfläche integriert befindet.

Einfriedungen

Zäune bzw. Hecken sind zur angrenzenden Verkehrsfläche Straße in einem Abstand von mind. 0,75 m (Bewegungsspielraum 0,25 m + seitlicher Sicherheitsraum 0,50 m) zu errichten und müssen ausnahmslos innerhalb der Grenzen des privaten Flurstückes liegen.

Gartengestaltung

Die Anlage von Kies- und/oder Schottergärten ist unzulässig. Anpflanzungen und Zäune sowie Stapel, Haufen oder andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen an Einmündungen/ Kreuzungen von öffentlichen Straßen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m angelegt werden. Auf die Freihaltung von Sichtdreiecken nach den gültigen Regelwerken ist zu achten.

Begründung

Diese Hinweise dienen der Einbindung der Bebauung in das umgebende Ortsbild und der farblichen Einfügung in den Landschaftsraum. Die angegebenen Farbtöne finden sich in den Dachdeckungen der umgebenden Bebauung wieder und korrespondieren mit der Bebauung im Umfeld.

Die Höhenbegrenzung der grundstücksbegrenzenden Zäune und Hecken dient der Verhinderung unnötiger Verschattung der Grundstücke. Durch die Festsetzung des Zaunabstandes zur Verkehrsfläche werden die Rückenstützen der Bordsteine vor Zerstörung geschützt und der Aufbau des Zaunes ragt nicht in die Verkehrsfläche hinein. Damit wird eine eigentumsrechtliche Sicherung erreicht. Die Anlage von Kiesgärten soll zu Gunsten einer ökologischeren Form der Gartengestaltung unterbunden werden.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt vom Turnvater-Jahn-Weg aus. Die Ausbildung der Verkehrsflächen wird dabei, wie unter Punkt 2.1.5 der Begründung beschrieben, ausgebaut. Die Eckausrundungen der Zufahrt zum Baugebiet entsprechen den Erfordernissen für dreiachsige Lastwagen und der Feuerwehr. Auf Grund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr) wird entlang der Erschließungsstraße kein Gehweg errichtet.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen § 50 Sächsische Bauordnung i. V. m. d. §§ 4 und 8 Behindertengleichstellungsgesetz einzuhalten und Barrierefreiheit herzustellen ist.

Zum Bauvorhaben wird Folgendes angemerkt:

1. Gehwege müssen ausreichend breit für die Nutzung mit dem Rollstuhl oder mit Gehhilfen, auch im Begegnungsfall, sein. Ausreichend ist eine Breite von mindestens 150 cm und nach höchstens 15 m Länge eine Fläche von mindestens 180 cm x 180 cm zur Begegnung von Personen mit Rollstühlen oder Gehhilfen.
2. Zur gefahrlosen Nutzung müssen Verkehrsflächen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen, die z. B. auch Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht und erschütterungsarm befahren und durch blinde Personen taktil wahrgenommen werden können.
3. Für blinde und stark Sehbehinderte ist die Abhängigkeit von Leit- und Orientierungssystemen existenziell. Leitsysteme müssen daher verlässlich und durchgängig konzipiert werden. Im öffentlichen Raum muss es für die Nutzer klar verständlich sein, ob sie sich gerade in einem sicheren oder einem unsicheren Bereich befinden.
4. Seitliche Gehwegbegrenzungen sind nach DIN 18040 so zu gestalten, dass sie auch mit Blindenstock leicht wahrzunehmen sind: beispielsweise durch eine seitliche, 3 cm hohe Aufkantung.
5. Auf eine kontrastreiche Ausführung ist zu achten. Die Anforderungen an die

Leuchtdichtekontraste nach DIN 32975 sollen eingehalten werden. Folgende DIN-Vorschriften sind einzuhalten:

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
- DIN 18040-3 Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum
- DIN 32975 - Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung
- DIN 32984 - Bodenindikatoren im öffentlichen Raum

Die Behindertenbeauftragten bzw. -beiräte können nach hiesiger Rechtsauffassung stets nur Empfehlungen abgeben und ggf. allgemein auf bestehende Regeln hinweisen. Der Hinweis auf Details und die Kontrolle der Einhaltung der Regeln ist nicht Aufgabe der Beauftragten.

Für die Einhaltung der Bauvorschriften, auch hinsichtlich der Barrierefreiheit, sind grundsätzlich die Bauherren und die von diesen beauftragten Planer/Bauvorlageberechtigten verantwortlich.

2.2.2 Abwasser-/ Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Für die Entwässerung des Plangebietes besteht Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Mischwasserkanal im Turnvater-Jahn-Weg. Neue Regenwasser- sowie Schmutzwasserleitungen im Wohngebiet werden im Trennsystem errichtet und erst vor Einleitung zur Vorflut Turnvater-Jahn-Weg im Mischsystem zusammengeführt. Das aus den neu zur Befestigung vorgesehenen Flächen gesammelte Oberflächenwasser kann nur vergleichmäßig abgeleitet werden, weshalb ein RRB vorgesehen wird. Bisher im Bestand des Plangebietes querende Mischwasserkanäle werden bei Notwendigkeit erneuert und weiterhin (dienstbarkeitlich gesichert) durchgeleitet oder der Mischwasserstrecke zum Turnvater-Jahn-Weg angeschlossen. Den späteren Eigentümern werden eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung sowie die Anlage von versickerungsfähigen Flächen nahegelegt.

2.2.3 Versorgung mit Wasser, Gas, Strom

siehe zu diesem Punkt die Ausführungen unter 2.1.6.

Eine Erschließung des Wohngebietes mit Gas ist nicht möglich.

2.2.4 Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung

Die Telekommunikationsanbindung soll vom Turnvater-Jahn-Weg aus erfolgen und verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen aus der Abfallwirtschaftssatzung des Erzgebirgskreises in der jeweils gültigen Fassung.

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Die Müllbehälter müssen am Tag der Abholung auf der, an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Aufstellfläche, bereitgestellt werden. Eine dauerhafte Aufstellung der Müllbehälter im Verkehrsraum ist nicht zulässig.

2.2.5 Brandschutz

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers ist über öffentliche Hydranten im Amselweg in einer Entfernung von 250 m und einer Löschwassermenge von 65m³/h sowie aus der Löschwasserzisterne Am Frischen Brunnen in einer Entfernung von 200 m vom Baugebiet mit einer Löschwassermenge von 86 m³ möglich. Eine weitere Löschwassermenge von 10 m³ wird über Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsfläche wurde für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ausgerundet.

2.3 Hinweise

Hinweise

Gebäudeabriss und die Beseitigung von Vegetationsbeständen dürfen nicht innerhalb der Schutzfrist vom 01. März - 30. September durchgeführt werden. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf einen Besatz von gebäudebewohnenden Arten zu prüfen.

Sind Anlagen für die dezentrale Regenwassernutzung vorgesehen, so sind diese zusätzlich zum zentralen Rückhaltevolumen der Wasserrückhaltung zu planen und zu errichten.

Die Anlagen sind beim Entwässerungsbetrieb zur Genehmigung einzureichen und werden durch den Entwässerungsbetrieb regelmäßig überwacht.

2.4 Nutzungsverträglichkeiten und Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.4.1 Auswirkungen und 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 kaum Lärm aus. Außerdem ist dieser als gebietstypischer Lärm für ein allgemeines Wohngebiet anzusehen. Die Lärmbelastung der Vorhabenfläche wird im Wesentlichen durch den Turnvater-Jahn-Weg bestimmt, ist aber als gering einzustufen. Die mit einem allgemeinen Wohngebietsstandort verbundenen Erwartungen an die Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm (tags 50 und nachts 40 dB(A)) können im gesamten Plangebiet erfüllt werden. Der durch das Gebiet erzeugte Verkehrslärm beschränkt sich auf den neu hinzukommenden PKW- Verkehr. Durch den Ausschluss verschiedener Nutzungen, wie:

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetrieben,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

sind die Lärmemissionen mit denen der Umgebung vergleichbar. Eine Beeinträchtigung für die Umgebung des Bebauungsplangebietes ist nicht zu erwarten. Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m ein Sportplatz der Turnvater-Jahn-Sportanlage. Der Sportplatz wird durch die vorhandene Bebauung abgeschirmt. Der Platz wird als Freizeitsportfläche betrieben. Es sind somit von diesem Platz keine störenden Schallemissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

Klima/ Luft

Das Plangebiet besitzt derzeit in den neu zu bebauenden Bereichen durch die Ausprägung als Gartenfläche und beinahe unversiegelte Brachfläche eine hohe klimarelevante Funktion. Mit der geplanten offenen und maximal zweigeschossigen Bebauung sowie einer GRZ von 0,4 dem Ausschluss einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in den WA 1-4 und der möglichen Realisierung von großen Baugrundstücken zwischen ca. 700 und 900 m² ist die Erhaltung von größeren Gartenlandflächen zu erwarten.

Die klimarelevante Funktion der Gehölze wird in der Bilanz aus Rodung und zu entwickelnder Neupflanzung nicht gravierend beeinträchtigt. Es wird damit die klimarelevante Funktion und die Durchgrünung des Gebietes erhalten. Zur Sicherung der Reinhaltung der Luft sind feste fossile Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser im Plangebiet ausgeschlossen.

Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen, die sich durch die Bodenversiegelung ergeben, werden durch die geplanten Pflanzungen und die Festlegungen einer wasserdurchlässigen Bauweise für alle privaten Verkehrsflächen sowie für die Zufahrten und Stellplätze in den Grundstücken vermindert. Es wird davon ausgegangen, dass nach Durchführung der Begrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft verbleiben und sich die Leistungsfähigkeit hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft nicht wesentlich verschlechtert.

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 und der privaten Verkehrsflächen in stark wasserdurchlässiger Bauweise sowie einer Begrenzung der GRZ auf 0,4 in den WA 1-4, kann die abzuleitende Wassermenge des Oberflächenwassers reduziert werden.

Die Versickerungsrate wird nur geringfügig eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers werden ausgeschlossen. Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge in den privaten Verkehrsflächen und Zufahrten wird eine, wenn auch verminderte Versickerung von Oberflächenwasser in diesen Flächen ermöglicht. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung werden damit gemindert.

Boden

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Maßnahmen des vorsorgenden Radonschutzes abzuklären. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dessen Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Die Ausweisung des Plangebietes auf einer bisher weitgehend unversiegelten Garten- und Brachfläche stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die damit verbundene Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung wird innerhalb des Vorhabengebiets durch Pflanzfestsetzungen, die Beschränkung der GRZ sowie den Ausschluss einer Überschreitung der Grundflächenzahl in den WA 1-4 sowie den Rückbau von nicht mehr benötigter Infrastruktur innerhalb der Vorhabenfläche gemindert.

Fauna und Flora

Durch die Festsetzung der geringen Bebauungsdichte sowie weiterer Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücke und der zusätzlichen Maßnahmen zum Erhalt von Einzelgehölzen ist zukünftig wieder von einer intensiven Durchgrünung des Standortes auszugehen.

Mit der Erschließung des Gebietes einhergehende unvermeidbare Baumfällungen werden durch Neupflanzungen auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet von Marienberg ausgeglichen. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Eingriffe in die Flora nur geringe relevante Auswirkungen haben. Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sowohl positive und negative Auswirkungen in gleichem Maß auftreten.

Als Ersatz für Gehölzfällungen in den Parzellen werden je neu zu bebauendem Grundstück absehbar ein bis drei Bäume und zwei bis sechs Sträucher neu gepflanzt. In Anbetracht der geplanten Parzellen sind dies mind. 12 - 18 Bäume und bis zu 30 Sträucher.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich der ökologische Gesamtzustand nach der Entwicklung des Gehölzbestandes nicht verschlechtern wird.

Wesentliche negative Einflüsse entstehen durch die zeitliche Lücke zwischen Gehölzfällung und Neuanpflanzung bis zur vollständigen Funktionserfüllung des neuen Gehölzbestandes.

Landschaftsbild

Der Standort besitzt, das Landschaftsbild betreffend, eine mittlere Empfindlichkeit. Mit der Bauleitplanung wird eine Durchgrünung und Eingrünung des Standortes sowie eine angemessene aufgelockerte Bebauung erreicht. Es werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die Vorhabenfläche wird ein Farbspiel für die Dacheindeckungen festgesetzt. Es wird damit gesichert, dass sich das Wohngebiet optisch der umgebenden Bebauung anpasst und sich ein Ausblick auf die Vorhabenfläche, z. B. von der Stadtbefestigung nicht störend im Landschaftsbild auswirkt.

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

Mensch/Gesundheit

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.

Kultur und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten. Auf die Nachbarschaft zu baulichen und Kulturdenkmalen wurde hingewiesen. Die Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietes bzw. durch das Gebiet auf die Baudenkmale sind nicht zu erwarten.

Flächenbilanz

| Flächenart | Flächengröße in m ² | Angaben in Prozent |
|---|--------------------------------|--------------------|
| Bestand | | |
| Gesamtfläche des Bebauungsplanes | 8.787,00 | 100,00 |
| davon versiegelte Flächen/Gebäude | 3.571,00 | 40,70 |
| davon teilversiegelte Brachflächen/ Wege | 1.096,00 | 12,50 |
| davon unversiegelte Flächen | 4120,00 | 46,80 |
| Planung | | |
| Gesamtfläche | 8.787,00 | 100,00 |
| <i>davon neue öffentliche Verkehrsfläche, versiegelt</i> | 1.774,00 | 20,00 |
| <i>davon öffentliche und private Grünflächen, unversiegelt</i> | 566,30 | 7,00 |
| nutzbare Grundstücksflächen | 6.446,70 | 73,00 = 100,00 |
| <i>davon mögliche zu erwartende, versiegelte und teilversiegelte Baufläche (0,40)</i> | 2.578,70 | 40,00 |
| <i>davon mögliche zu erwartende unversiegelte Grundstücksflächen</i> | 3.868,00 | 60,00 |

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleiben in der Vorhabenfläche 4.434,30 m² unversiegelte sowie 4.352,70 m² teil- und vollversiegelte Flächen.

3 TEIL III - UMSETZUNG DER PLANUNG

3.1 Umsetzungszeitraum

Mit der Umsetzung der Planung soll unmittelbar nach Vorliegen aller Genehmigungen begonnen werden. Die Erschließung erfolgt über den Vorhabenträger.

Anlage

Technische Planung, Erschließung