INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG MIT DEM UMWELTBERICHT

1. Anlass der Aufhebung 1
1.1 Ursprüngliche Planung 2
1.2 Entwicklung des Gebiets 2
1.3 Flächennutzungsplan, bestehendes Satzungsrecht 2
1.4 Notwendigkeit der Planaufhebung 4

2. Inhalte des Bebauungsplanes 4

3. Rechtliche Auswirkungen der Aufhebung 5

4. Eingriff in Natur und Landschaft 6

5. Umweltbericht 7
5.1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen 7
5.2 Angaben zum Standort sowie Inhalt und Ziel des Bauleitplans 8
5.3 Gesetze, Pläne und Ziele des Umweltschutzes 10
5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 10
5.5 Eingriff in Boden, Natur und Landschaft 11
5.6 Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung 11
5.7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 11
5.8 Zusammenfassung 11

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr.30 „Altstadtkaserne – Günthers Ruh“ (in Kraft seit 11.03.2009)
2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

1. Anlass der Aufhebung

1.1 Ursprüngliche Planung

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr.30 „Altstadtkaserne – Günthers Ruh" wurde aufgrund eines Stadtratsbeschlusses vom 05.11.2007 aufgestellt und ist seit dem 11.03.2009 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht nur für die Sanierung und Umnutzung der Gebäude der Altstadtkaserne (Wohnen, Ärztehaus, Agentur für Arbeit, Stadtarchiv) sondern auch für die Errichtung eines Einzelhandelszentrums geschaffen. Als Baugebiete sind folglich Mischgebiete nach §6 BauNVO und Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach §11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Entwicklung des Gebiets

In der Garnisonsstadt Marienberg wurde am Standort 1858 die erste Kaserne bezogen, welche in wechselvoller Geschichte bis 2002 Teil der Erzgebirgskaserne Marienberg, welche jetzt an der Lautaer Straße konzentriert ist, war. Nachdem ein zunächst aufgetretener Investor des Altstadtkasernenareals kein Interesse mehr für die Entwicklung dieser Fläche zeigte, erwarb die Große Kreisstadt Marienberg 2010 diese und ertüchtigte dieses innerstädtische Gebiet zur Wohnnutzung innerhalb der denkmalgeschützten Altsubstanz und gestaltete Erholungsflächen. Die Revitalisierung erfolgte mithilfe 100%iger Förderung durch Bund und Land. Im Bereich des ursprünglich geplanten Einzelhandelszentrums erfolgten Gebäudeabbrüche, entstanden Pkw-Stellplätze und eine Grünfläche unterhalb einer inzwischen sanierten Stützmauer.

1.3 Flächennutzungsplan, bestehendes Satzungsrecht

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Marienberg aus dem die Satzung entwickelt werden könnte, liegt derzeit nicht vor. Gemäß §8 Abs.4 BauGB darf die Satzung auch vorzeitig aufgestellt werden, wenn eine Dringlichkeit gegeben ist sowie eine Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungsplanungen besteht. Die Dringlichkeit ergibt sich aus dem die Innenstadtentwicklung hemmenden Mangel an Handelsmagneten. Die maßgebliche gemeindliche Entwicklungsplanung liegt mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor. Die Stadt strebt unabhängig davon an, baldmöglichst eine gesamträumliche Flächenentwicklungskonzeption für das insgesamt 133,5 km² große Territorium der Stadt zu erarbeiten. Es erfordert in der Praxis große Anstrengungen, entsprechende Planungsleistungen im Haushalt abzubilden, wenn keine unterstützenden Fördermittel genutzt werden können.

Die Bauflächenart der vorhandenen bebauten Gebietsteile ist als gemischte Baufläche gem. §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO anzusprechen, der gestaltete Grünzug ist eine öffentliche Grünfläche.

Der Geltungsbereich des BP Nr.30 wurde zuvor bereits zu großen Teilen mit Satzungsrecht zur Stadtentwicklung belegt, und zwar mit:

1. Erhaltungssatzung der Stadt Marienberg vom 27.02.95 in der Fassung vom 27.09.2004 – Gegenstand der letzten Änderung war die Erweiterung u.a. auf das Gebiet der Altstadtkaserne

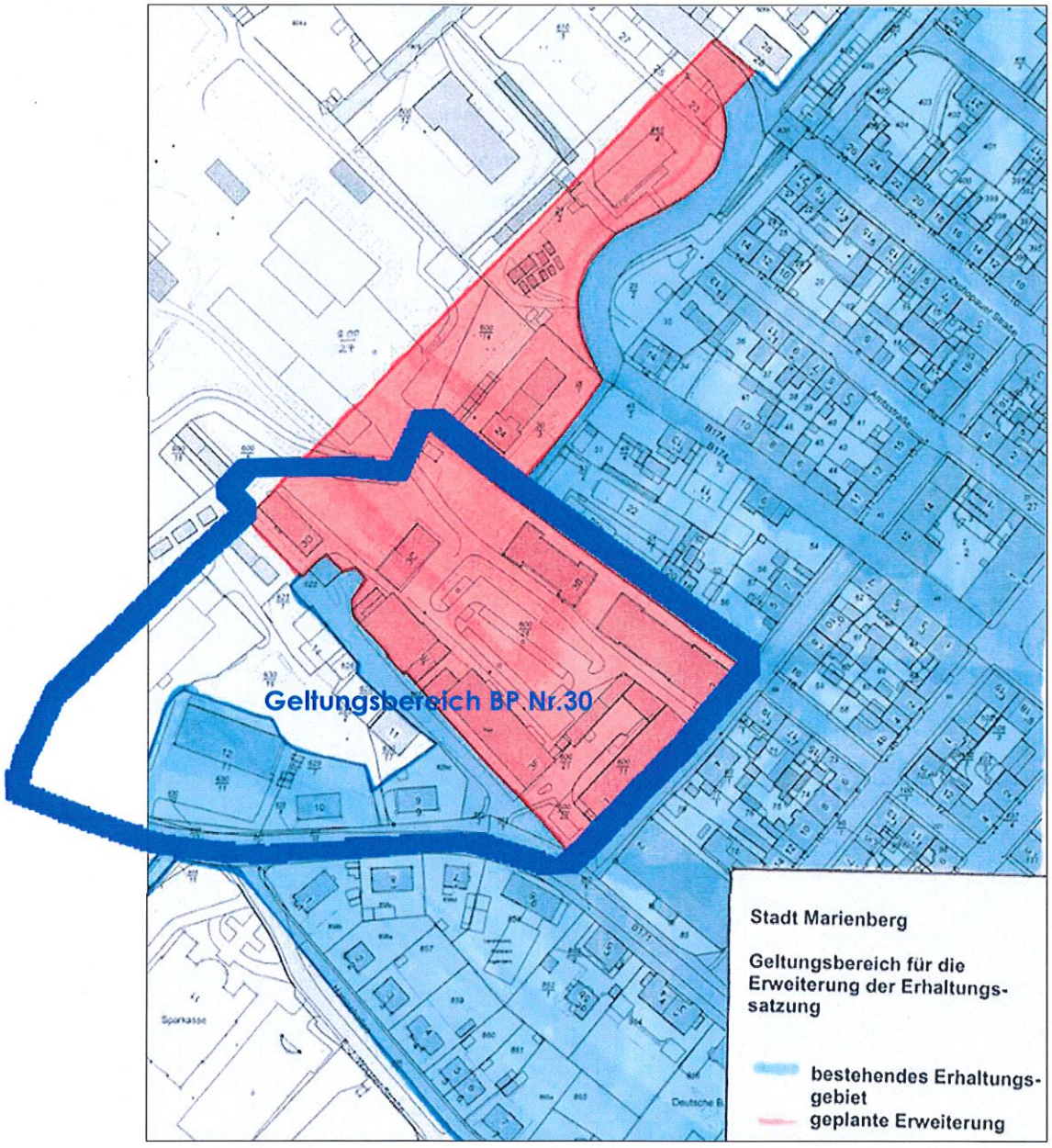

Abb. 1: Auszug aus Anlage zur Erhaltungssatzung mit Geltungsbereich BP Nr.30

2. Satzung zur Gestaltung der historischen Altstadt sowie örtlicher Bauvorschriften für den historischen Stadtkern (Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Marienberg) vom 17.03.2008 – mit identischer Überschneidung;

1.4 Notwendigkeit der Planaufhebung

Die ursprüngliche städtebauliche Planungskonzeption konnte nicht verwirklicht werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten innerstädtischen Verkaufsflächen entsprechend dem Einzelhandelskonzept von 2008 treten aber weiterhin als Defizit für die in der Innenstadt fehlenden Fachmärkte auf und sollen im Rahmen der Änderung des benachbarten B-Planes Nr.11 „An der Hanischallee" behoben werden, in dem dort sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß §11 BauNVO festgesetzt werden sollen. Eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines geänderten Bebauungsplanes Nr.11 ist die Aufhebung der Bebauungsplansatzung Nr.30 „Altstadtkaserne-Günthers Ruh", weil sonst ein aus raumordnerischer Sicht überproportional großes Verkaufsflächenangebot planungsrechtlich verankert wäre. Der Flächentausch bei den Handelsflächen wurde im Jahr 2015 durch Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, dokumentiert in der Anlage 2 der Begründung, bereits vorabgestimmt.

Eine alternative Teilaufhebung der Satzung ist entbehrlich, da mit dem Entfall des Sondergebiets auch im bisher zu schützenden Umfeld eine ausreichende städtebauliche Ordnung bei Beachtung des Einfügungsgebots gem. §34 BauGB sichergestellt ist. Das Recht der Stadt, bei Bedarf später eine neue Satzung aufzustellen, bleibt unberührt.

Entsprechend den Vorgaben der Landkreisverwaltung ist das Aufhebungsverfahren gemäß §1 Abs.8 BauGB als vollständiges, zweistufiges Planverfahren unter Beachtung der Umweltvorschriften gemäß §2 (4) BauGB durchzuführen. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß §1 (6) Nr.7 BauGB sind bei der Aufhebung des B-Planes prinzipiell nicht zu erwarten.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.30 „Altstadtkaserne-Günthers Ruh", die Planung ist in der Anlage 1 Bestandteil der Begrünung, umfasst eine Fläche von rd. 3,7 ha und berührt in der Gemarkung Marienberg folgende Flurstücke:

Inanspruchnahme	Fl.-Nrn.
vollständig	600/21, 600/11, 600/29, 600/31, 600/32, 622, 625/1, 626, 628/1, 628/2, 629d, 629/7, 629/8, 630/11, 630/12, 630/13, 630/17, 630/18, 630/19, 841/2, 841/6, 841/8, und 863/2
teilweise	82, 600/28, 600/30, 630/16, 863/4, 863/5

Der Bebauungsplan setzte gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben im Planungsbereich zwei Mischgebiete (MI) gemäß §6 BauNVO mit höchstzulässigen Grundflächen-

zahlen (GRZ) von 0,6 im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude der Altstadtkaserne und im Quartier Günthers Ruh sowie ein Sondergebiet Einzelhandel (SO) gemäß §11 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 im Bereich der Altstadtkaserne nordöstlich von Günthers Ruh fest. Auf einer Fläche von maximal 4.380 m² sollte Einzelhandel in etwa neun Einzeleinheiten ermöglicht werden.

Handelseinrichtung	**Vfl. [m²]**
Lebensmittel	1.000
Textilwaren	800
Drogeriewaren	450
Schuhwaren	300
Restposten	350
Bäcker/Fleischer	100
Blumen	80
Getränke	600
Tierbedarf	700
Gesamt	**4.380**

Unter Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien wurde eine den historischen Bestand beachtende Blockrandbebauung vorgeschrieben. Die Verkehrsflächen der Poststraße und Günthers Ruh sind ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.

3. Rechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erlangen die betroffenen Flächen des Geltungsbereiches den planungsrechtlichen Status des unverplanten Innenbereichs gemäß §34 BauGB. Insbesondere die unter Pkt. 1.3 aufgeführten Satzungen sind neben dem allgemeinen Einfügungsgebot künftiger Vorhaben zu beachten.

Gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen sowie der Bestandsschutz für vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Anlagen werden im Zuge der Satzungsaufhebung nicht in Frage gestellt.

Die Leitungsträger wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die "ETW" Erzgebirge Trinkwasser GmbH, die Stadtverwaltung Marienberg – Amt für Abwasserentsorgung und Tiefbau, die Eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG und die Energieversorgung Marienberg GmbH (EVM) erklärten sich entweder als nicht von der Planung berührt bzw. haben der Aufhebungssatzung zugestimmt. Die EVM forderte, bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern die Lage unserer Erdgasleitungen zu beachten und die notwendigen Abstände zu ihnen entsprechend den einschlägigen Regelwerken, insbe-

sondere denen des DVGW Deutschen Gas - und Wasserfaches e.V., einzuhalten, damit Beschädigungen an unseren Erdgasleitungen durch das Wurzelwerk ausgeschlossen werden.

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Süd-Sachsen mit dem Servicecenter Freiberg hat am 19.09.2016 den eigenen unterirdischen Leitungsbestand mitgeteilt und gefordert, dass die vorhandenen Kabel im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Dazu wurden horizontale und vertikale Mindestabstandsforderungen sowie zu beachtende Regelungen bei künftigen Baumaßnahmen mitgeteilt. Diese Angaben werden zur späteren Beachtung zu den Verfahrensakten genommen.

Die Satzungsaufhebung ist nicht mit einer Wertminderung der betroffenen privaten Grundstücke verbunden. Im Planbereich südlich Günthers Ruh waren innerhalb bis zu einer GRZ von 0,6 auslastbarer Mischgebiete 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Hier kann keine Wertminderung eintreten. Bei den denkmalgerecht sanierten Gebäuden an der Katharinenstraße sind angesichts der beiden Grundstückszuschnitte ebenfalls keine Wertminderungen möglich. Der verbleibende Bereich der Bebauung an der Töpferstraße (Ärztehaus) samt zugehörigem Rückraum würde sich im Falle einer Neubebauung mit bis zu 4 Geschossen in das Umfeld gemäß den Zulässigkeitsmaßstäben nach §34 BauGB gut einfügen. Entschädigungsansprüche sind daher nicht zu befürchten, insbesondere auch nicht im zwingend aufzuhebenden Teil des Sondergebiets, wo derzeit kommunales Grundstückseigentum gegeben ist.

Insofern ist keine Entschädigungspflicht nach §42 BauGB wegen Aufhebung einer zulässigen oder tatsächlich ausgeübten Nutzung zu erwarten.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans Bauflächen reduziert werden, ist kein Eingriff in den Naturhaushalt gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Durch die praktische Nichtinanspruchnahme einer vorher als Baufläche ausgewiesenen Fläche wird den Belangen von Natur und Landschaft insbesondere im Bereich der hergestellten Grünflächen entsprochen.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als separater Teil der Begründung beigefügt. Aus Gründen der Praktikabilität erfolgte eine durchgehende Kapitelnummerierung.

5.1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.30 der Großen Kreisstadt Marienberg „Altstadtkaserne – Günthers Ruh" wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298) durchgeführt. Die erforderliche Umweltprüfung wurde durch das BauGB als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt und ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die planende Kommune die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu §2 Abs.4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Untersuchungsinhalte und –umfang

Zu betrachten sind regelmäßig die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
2. Landschaft und biologischer Vielfalt,
3. den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
4. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
5. Kultur- und sonstige Sachgüter.

5.2 Angaben zum Standort sowie Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.30 „Altstadtkaserne – Günthers Ruh" umfasst eine Fläche von rd. 3,7 ha und grenzt südwestlich direkt an die unter Denkmalschutz stehende historische Renaissance-Altstadt an (s. Deckblatt).

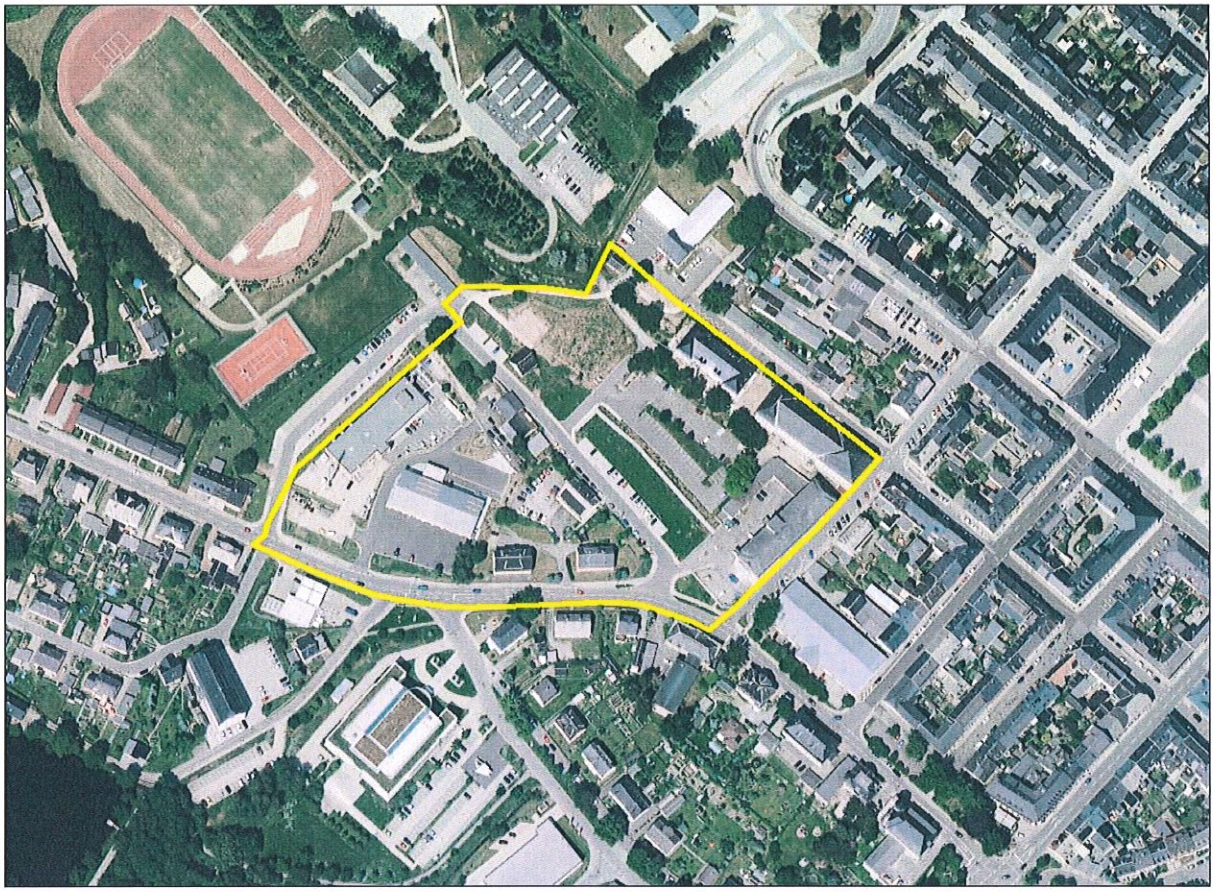

Abb. 2: Luftbild vom 20.06.2013 mit Geltungsbereich BP Nr.30

Im Planbereich sind nach Angaben der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 13.10.2016 derzeit zwei Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster registriert: Werkstatt Günthersruh Poststraße 14 (AKZ 81250080) und Werkstatt Günthersruh Poststraße 11b (AKZ 81250081). Spezielle Forderungen im Rahmen des Aufhebungsverfahrens wurden nicht erhoben.

Laut Stellungnahme des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 11.10.2016 liegt das von der Aufhebung betroffene Plangebiet in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr.19 (Marienberg)[1]. Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

[1] Quelle: Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt "Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten" (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz

„Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz

Das Plangebiet liegt aufgrund der uns vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU[2] ... nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen."

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle wenden.

Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt 2 Mischgebiete, ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit insgesamt max. 4.380 m² Verkaufsraumfläche sowie Straßenverkehrsflächen fest. Die im Jahr 2008 und 2009 planungsrechtlich abgesicherten Revitalisierungsziele erwiesen sich als mit dem damals avisierten Investor im Altstadtkasernenareal nicht realisierbar, sodass ein städtebauliches Konzept ohne großflächigen Einzelhandel umgesetzt wurde und die zunächst abgeschlossene städtebauliche Entwicklung das bisherige Satzungsrecht erübrigt. Ziel des Satzungsverfahrens ist die Aufhebung des derzeit rechtskräftigen B-Planes, insbesondere auch, um die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Änderung des benachbarten B-Planes Nr.11 „An der Hanischallee" raumordnerisch abgestimmt zu begründen.

[2] Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013

5.3 Gesetze, Pläne und Ziele des Umweltschutzes

Gesetzliche Erfordernisse des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Wasserschutzes sowie des Landschafts- und Naturschutzes werden von der Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

In Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie – Special Protection Area – SPA-Vogelschutzgebiete wird lagebedingt nicht eingegriffen. Die Distanzen zu FFH – Gebieten betragen zum : FFH „Lautenbachtal" – 2,8 km nördlich, FFH „Moosheide bei Marienberg" – 1,2 km westlich, FFH „Preßnitz- und Rauschenbachtal" – 5,3 km südwestlich und FFH „Tal der schwarzen Pockau" – 3,8 km östlich. Das nächstgelegene SPA - Gebiet ist im Osten das SPA „Flöhatal" in ca. 3,8 km Entfernung. Ein Biotopverbund besteht am ehesten über das Moosbachtal zum FFH „Moosheide bei Marienberg". Auch in andere Schutzgebiete i.S. der §§16 – 23 des Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG, i.V.m. BNatSchG) wird durch die Planaufhebung nicht eingegriffen.

Die Planaufhebung läuft ferner anderen landes- und regionalplanerischen Umweltvorgaben nicht zuwider.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ohne die Planaufhebung wird der Standort entsprechend der gegenwärtigen Nutzung zunächst keine wesentlichen Veränderungen erfahren. Es ist anzunehmen, dass einzelne Vorhaben dem Einfügungsgebot folgend unter Beachtung der Vorgaben des §34 BauGB ohne erhebliche Umweltauswirkungen eingefügt werden können. Die jetzt im nordwestlichen Bereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen stellen gegenüber dem bisherigen Planzustand eine erhebliche Umweltentlastung dar und entsprechen dem mittel- und langfristigen städtebaulichen Konzept innerstädtischer vernetzter Grünzonen mit attraktiven Fußwegebeziehungen.

Abb. 3: Standortfotos vom Juni 2016

Durch die Planaufhebung ist prinzipiell mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu rechnen (vgl. Auflistung Pkt. 5.1).

5.5 Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Die Planaufhebung führt zu keinen Eingriffen gemäß BauGB und BNatSchG in Boden, Natur und Landschaft. Insbesondere ist auch keine intensivere, als die bisher satzungsgemäß zulässige Bodennutzung zu besorgen, da in allen Baugebieten die jeweils vorgesehenen Obergrenzen gem. §17 BauNVO bei der Grundflächenzahl als höchstzulässige Nutzungsmaße festgesetzt waren. Dieses Nutzungsmaß kann, dem Einfügungsgebot folgend, auch künftig nicht überschritten werden.

5.6 Technische Verfahren / Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse bestehen nicht. Technische Verfahren waren nicht erforderlich.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Aus der Planaufhebung ergeben sich keine Erfordernisse zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.

5.8 Zusammenfassung

Im Zuge der Satzung zur Aufhebung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.30 der Großen Kreisstadt Marienberg „Altstadtkaserne – Günthers Ruh" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7 erfahren keinerlei umweltrelevante Veränderungen infolge der B-Planaufhebung. Durch die Satzung zur Aufhebung des B-Planes wird der Status quo gewahrt.

Nach Rücknahme des Baurechtes unterliegt der Standort künftig nicht mehr den gesetzlichen Regelungen nach §30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines B-Planes), sondern nach §34 BauGB (Innenbereich).

ANLAGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen – Teil B

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 3, 6 bis 8 BauNVO werden nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO

Für den in der Planzeichnung dargestellten Teil des Sondergebietes Einzelhandel sind nur die unten aufgeführten Sortimente zulässig.
Im Sondergebiet Einzelhandel werden folgende Verkaufsflächen für die angegebenen Sortimente als Mindest- und/oder Höchstflächen festgesetzt:

	Mindestmaß m² Verkaufsfläche	Höchstmaß m² Verkaufsfläche	Mindest- und Höchstmaß m² Verkaufsfläche
Lebensmittel	800	1000	
Textilwaren	700	800	
Drogeriewaren			450
Schuhwaren			300
Restposten			350
Bäcker/Fleischer		100	
Blumen		80	
Getränke	400	600	
Tierbedarf	500	700	

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 ff BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 im SO Einzelhandel und mit 0,6 im MI als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 bzw. 1,6 im SO Einzelhandel und mit 1,2 im MI als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe für den Anbau mit begrüntem Flachdach wird als Höchstmaß mit 610,40 m ü. NN in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 bis 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen

In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlagen in Form der Firstrichtung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

5. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Ausstell- und Lagerflächen dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. In den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen sind sie unzulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

Pkw-Stellplätze sind mit sickeroffenen Belägen in wasserdurchlässiger Weise mit einer Wasserdurchlässigkeit von 20-30%, z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, zu befestigen.

Die sich innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten befindenden befestigten Flächen sind zu entsiegeln.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet gelten gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Pkt. 6.1.c (Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete) die maximal zulässigen Lärmpegel von tagsüber 60dB(A) und nachts 45dB(A).

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

Für alle in der Planzeichnung ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Anordnung der Stellplätze, Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
Bei der Pflanzung ist auf eine fachgerechte Pflanzung sowie auf ausreichenden offenen Boden im zukünftigen Kronenbereich zu achten (Gewährleistung der Nährstoff- und Wasserversorgung).

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.

In Abständen von höchstens fünf Jahren ist die Einhaltung des Pflanzgebots von der Kommune zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich zu übersenden.

8.1 Flächen im Hofbereich der Altstadtkaserne (G 1)

- Pflanzung einer freiwachsenden Hecke von 7 Stück Carpinus betulus, verpflanzter Strauch, Höhe 80-100 mit Ballen (Pflanzabstand 1,20 m) an der Nordkante der Grünfläche
- Bepflanzung der Grünflächenzwischenräume mit 12 heimischen standortgerechten Laubbäumen (Pflanzqualität: verpflanzter Heister, Höhe 150-200 mit Ballen; Pflanzabstand: 1,20x1,20 m, Dreiecksverband) und 50 Sträuchern (Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 80-100) entsprechend Artenempfehlung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (IV. Anhang 1. Pflanzliste).

8.2 Flächen unterhalb Parkplatz DRK (G 2)

- Neuanlage von Rasenflächen auf entsiegelten Flächen

8.3 Flächen zwischen den beiden Mischgebietsteilen Günthers Ruh (G3)

- Bepflanzung der Grünzone mit 40 heimischen standortgerechten Laubbäumen, (Pflanzqualität: verpflanzter Heister, Höhe 150-200 mit Ballen) und 100 Sträuchern, (Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 80-100; Pflanzabstand: 1,20x1,20 m, Dreiecksverband), entsprechend Artenempfehlung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (IV. Anhang 1. Pflanzliste).

8.4 Pflanzen einer Baumreihe entlang der ehemaligen Stadtmauer

- Hochstammpflanzungen mit 22 Stück Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Pflanzqualtiät: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm mit Drahtballierung (H. 3xv. 12-14 mDb.)

9. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.

In Abständen von höchstens fünf Jahren ist die Einhaltung der Pflanzbindung von der Kommune zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich zu übersenden.

9.1 Birken (Nr. 28) und Hainbuchenhecke innerhalb der Fläche für Pflanzgebot G 1

- Erhalt der Birken sowie der freiwachsenden Hainbuchenhecke

9.2 Roßkastanien (Nr. 20 und 21) im Hofbereich der Altstadtkaserne

- Erhalt der Gehölze
- 2-jährige Kontrolle der Gehölze zur Gewährleistung der Verkehrsicherheit
- Durchführung fachgerechter Baumsanierungsmaßnahmen nach Beendigung der Baumaßnahmen

9.3 Spitzahorn (Nr. 25) im Hofbereich der Altstadtkaserne

- Erhalt der Gehölze
- 2-jährige Kontrolle der Gehölze zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (bauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.5.2004 (SächsGVBl. S. 200)
- Gemeindeordnung für den Freistatt Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (GVBl S. 55), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. November 2007 (SächsGVBl S.478)

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 SächsBO Abs. 1 Nr. 1

Die Gestaltungs- und Werbesatzung für die Stadt Marienberg ist innerhalb deren Geltungsbereich, wie in der Planzeichnung dargestellt, weiterhin gültig.

Zusätzlich zu der in einem Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gültigen Gestaltungs- und Werbesatzung (siehe Planzeichnung) gelten folgende Festsetzungen:

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile können andere Dachneigungen zugelassen werden. Dacheindeckungen sind gemäß örtlicher Satzung in Natur- und Kunstschiefer, schieferfarbenen Bitumenschindeln und Aluminium-Dachplatten in Schieferoptik zulässig. Ausgeschlossen werden Ziegeleindeckungen.

Dachgauben sind zulässig, müssen sich in ihrer Größe jedoch der Dachfläche unterordnen. Die Gaupeneindeckungen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach herzustellen.

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.

Fassaden sind nur in Form von geputzten Außenwandflächen zulässig.
Die Fassade zu Günthers Ruh im Bereich der Altstadtkaserne ist in Anlehnung an die historische Stadtmauer als größtenteils geschlossene, homogene Mauer mit entwurfsbedingten Gliederungselementen alternativ auch als Naturstein- bzw. natursteinverblendete Fassade zu gestalten. Technologisch bedingte Öffnungen zur Anlieferung sind zulässig.

Die Eingangssituationen zum Sondergebiet Einzelhandel sind in Form der Öffnung der Bebauungskante zwischen Ärztehaus und denkmalgeschützter Altstadtkaserne an der Töpferstraße sowie der Zuwegung/Einfahrten an der Straße Günthers Ruh in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungs- und Ordnungsamt der Stadt Marienberg ansprechend zu gestalten. Es sind in diesen Bereichen Befreiungen von der Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Marienberg möglich.

2. Einfriedungen gemäß § 89 SächsBO Abs. 1 Nr. 4

Mauern sind als Sichtschutz im Sinne des Charakters einer geschlossenen Bebauung ausschließlich im Bereich Altstadtkaserne an der Straße Günthers Ruh zulässig.

Ein dauerhafter Verschluss der Durchwegung zwischen Ärztehaus und den denkmalgeschützten Kasernengebäuden zum Innenhof der ehemaligen Altstadtkaserne ist nicht zulässig.

An der Katharinenstraße ist jegliche Einfriedung unzulässig.

Im MI sind straßenseitige Einfriedungen als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder guss- oder schmiedeeiserne Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m bzw. bis zu 2,0 m mit 0,5 m massivem Sockel zulässig.
Eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (Anhang) ist zulässig.

3. Stellplatzverpflichtungen

Gemäß VwVSächsBO vom 18.03.2005 Abs. 49.1.2 müssen die den Nutzungen entsprechend erforderlichen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

4. Werbeanlagen gemäß § 89 SächsBO Abs. 1 Nr. 2

Im Plangebiet ist die „Satzung zur Gestaltung der historischen Altstadt sowie örtlicher Bauvorschriften für den historischen Stadtkern (Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Marienberg)" in der Fassung vom 17.03.2008 in deren, im Planteil dargestellten Geltungsbereich wirksam. Ausnahmen können zugelassen werden in den Bereichen der Eingangssituationen zum Sondergebiet Einzelhandel (Töpferstraße und Günthers Ruh) wie unter Pkt. 1 der Örtlichen Bauvorschriften beschrieben.

III. Hinweise

1. Örtliche Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die örtlichen Satzungen der Stadt Marienberg zu beachten und einzuhalten.

Es gelten:
- Satzung zur Gestaltung der historischen Altstadt sowie örtlicher Bauvorschriften für den historischen Stadtkern (Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Marienberg) in der Fassung vom 17.03.2008 (gemäß dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich)
- Erhaltungssatzung der Stadt Marienberg vom 27.02.1995 in der Fassung vom 27.09.2004 (gemäß dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich)
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt" Marienberg vom 24.02.1992 in der Fassung vom 26.01.2004

2. Altlasten und Bodenschutz

Im Raumordnungskataster des Regierungsbezirkes Chemnitz sind zwei Altlastenverdachtsflächen verzeichnet, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sollte im Zuge der Erschließung des Gebietes der Verdacht auf weitere Altlasten bestehen, ist dieser der zuständigen Behörde anzuzeigen und die Sanierungsarbeiten sind abzustimmen.

Bei Bekanntwerden von unerheblichen Bodenbelastungen besteht nach § 10 Absatz 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz Anzeigepflicht.

Das überplante Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 19 des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Anhaltspunkte über radioaktive Ablagerungen für das Plangebiet bekannt.

Bei einem eventuell geplanten Antrag auf Versickerung von Niederschlagswasser ist mit Antragstellung nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung des Flurstücks 625/1 (Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) zu befürchten ist.

Sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wgS) geplant, so müssen hierfür die Forderungen des SächsVAwS (Sächsische Anlagenverordnung zum Umgang mit wgS) eingehalten werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Grundstücksflächen unterliegt nicht der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreiVO vom 12.09.2001) und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

3. Altbergbau

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden Flächen, unter denen Altbergbau vermutet wird, nachrichtlich aufgenommen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Hohlraumgebiet und eine Hohlraumverdachtsfläche gemäß § 7 Sächsische Hohlraumverordnung. Bei Bauvorhaben in Hohlraumgebieten kann der Bauherr beim Sächsischen Oberbergamt Mitteilung über mögliche Gefahren einholen.
Dem Bauherren wird empfohlen, die Baugrube von einem Bauverantwortlichen auf Spuren des Altbergbaus und anderer unterirdischer Hohlräume überprüfen zu lassen.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Der Planungsbereich befindet sich im Gebiet der ehemaligen „König Friedrich August Fundgrube". Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein tagesoberflächennah verlaufender alter Stolln, ein Tagesschacht von geringer Tiefe (max. 5 m) sowie eine zum Stolln gehörende Rösche. Das Mundloch der Rösche liegt innerhalb des Plangebietes. Sollte bei eventuellen Bauarbeiten in diesem Bereich die Rösche bzw. deren Mundloch angeschnitten werden, so ist zu erkunden, ob eine Wasserführung vorhanden ist. Wenn das der Fall ist, ist durch geeignete Maßnahmen die Wasserwegigkeit bzw. Wasserableitung weiterhin zu gewährleisten.

Im Jahre 1996 wurde bei Bauarbeiten auf dem damaligen Flstk. 600/3 ein Schacht angetroffen. Dabei handelt es sich um keine bergbauliche Anlage, sondern um eine 3 m tiefe mit Wasser und Schlamm teilweise verfüllte Zisterne (LxB = 2,0 x 1,2 m). Von dieser Zisterne gingen zwei kurze Abgänge (L ~ 1,5 m) in Richtung NW und SO ab. Diese Zisterne wurde damals mit Stahlbetonhohldielen und einem Eisendeckel abgedeckt.

Im unmittelbaren Planungsgebiet sind nach den dem Sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen keine weiteren bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Vorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, Baugruben bzw. sonstige Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen.
Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4. Immissionsschutz

Bezüglich der vorhandenen und der geplanten Nachbarschaft ist von den künftigen Betreibern in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nachzuweisen, dass von denen im Mischgebiet mit Sondergebiet Handel anzusiedelnden Gewerbe- und sonstigen Einrichtungen keine störenden oder schädigenden Immissionen (Lärm/Luft) gegenüber der Wohnbebauung zu erwarten sind. Die räumliche Einordnung der Gebäude muss so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 BImSchG) durch Zu-, Abgangs- und Lieferverkehr gegenüber der Wohnbebauung vermieden werden. Gleichzeitig ist nachzuweisen, dass von den das Planungsgebiet tangierenden Straßen ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorgehalten werden, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Ein im Baugenehmigungsverfahren zu erstellendes Immissionsschutzgutachten muss prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Nebeneinanders von Wohnbebauung und Einzelhandel notwendig sind.

5. Denkmalpflege und archäologische Denkmalpflege

Kulturdenkmale gemäß Denkmalliste:
- 2 Gebäude der Altstadtkaserne
- Teile des Gebäudes Poststraße 11 (Gewölbe, aufgehendes Mauerwerk im Erdgeschoss mit Tür- und Fensteröffnungen sowie Dachstuhl)
- Stationsstein aus Sandstein auf dem Flurstück 863/5
- archäologisches Denkmal Stadtkern nordöstlicher Bereich

Die Kulturdenkmale sind bei Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten.

Alle Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten an den Kulturdenkmalen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung/Stellungnahme (§§ 12, 13 SächsDSchG) und sind vorab mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Das Vorhabengebiet befindet sich mit dem Flurstück 600/28 überwiegend innerhalb des historischen Stadtkerns von Marienberg, der ein archäologisches Kulturdenkmal im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellt.

Alle in den Untergrund eingreifenden Baumaßnahmen (Abbruchvorhaben eingeschlossen) bedürfen deshalb einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 14 SächsDSchG).

Die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen können abhängig von der genauen Lage, der Größe der beanspruchten Teilfläche, der vorgesehenen Tiefe der jeweiligen Baumaßnahme etc. unterschiedliche Auflagen enthalten, z. B.: baubegleitende archäologische Untersuchungen oder kostenrelevante Ausgrabungen rechtzeitig vor Baubeginn. Relikte der Stadtbefestigung sind grundsätzlich zu erhalten (z. B. ehem. Wolkensteiner Stadttor, Stadtmauer, runder Eckturm etc.).

Sind kostenrelevante Grabungen erforderlich, müssen frühzeitig vorher Grabungsvereinbarungen abgeschlossen werden, in denen der zeitliche und finanzielle Rahmen sowie das Vorgehen zwischen Bauherrschaft und Landesamt für Archäologie verbindlich festgehalten werden. Die Festsetzung des in der Grabungsvereinbarung vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium Chemnitz. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

Ein größerer zeitlicher Vorlauf ist erforderlich, weil nach Abschluss einer Grabungsvereinbarung für die Vorbereitung einer Grabung mindestens 2 Monate (Festsetzung des Erstattungsbetrages durch das Regierungspräsidium, Einhaltung von Widerspruchsfristen etc.) und für die archäologischen Geländearbeiten u. U. weitere Wochen/Monate beansprucht werden.

Bei der weiteren Planung sind Untersuchungen zum genauen Verlauf der ehemals vorhandenen Stadtbefestigungsanlage wünschenswert. Dazu sind die Befunde vor Ort und

historische Quellen auszuwerten, wobei das Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen ist.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Reste der Stadtbefestigung aus dem 16. Jahrhundert und andere bauliche Anlagen gefunden, die Aufschlüsse über den ursprünglichen Verlauf der Grenze des Stadtgebietes geben, ist das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen zu unterrichten.

6. Geologie und Hydrogeologie

Für die sich anschließenden Planungsphasen werden zur Erhöhung des Kenntnisstandes über den geologischen Schichtenaufbau, über die hydrogeologischen Verhältnisse, insbesondere über Grundwasseranschnitte und Grundwasserstände sowie zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.
Sofern im Plangebiet Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, sind die geltenden Regelungen zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz zu beachten (vgl. Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001).

Falls anfallendes Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden soll, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mit relevanten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 sowie des Merkblattes des RP Chemnitz, aus dem Hinweise zu Durchführung von Sickerversuchen entnommen werden können, nachzuweisen.

7. Naturschutz

Bei einem Gebäudeabriss ist zum Schutz Gebäude bewohnender Tierarten Folgendes zu beachten:
Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Alle einheimischen europäischen Vogelarten und alle einheimischen Fledermausarten sind nach BNatSchG (§ 10) besonders geschützt. Gemäß § 62 BNatSchG ist von diesen Verbotsbeständen eine Befreiung möglich. Bei Gebäudeabrissen wird sie üblicherweise erteilt, jedoch unter der Bedingung, rechtzeitig geeignete Ersatzstätten im unmittelbaren Umfeld der abzureißenden Gebäude zu schaffen.
Im konkreten Fall ist damit zu rechnen dass die abzureißenden Gebäude einigen Vogel- und Fledermausarten als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten dienen, z.B. Haussperling (Passer domesticus), Turmfalke (Falco tinnunculus), Mauersegler (Apus apus), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Mehlschwalbe (Delichon urbica).
Der Umweltbericht weist keine brütenden Vögel in oder an Gebäuden nach.

8. Gewässerschutz

Es wurde der verrohrte Armeebach mit seinem Gewässerrandstreifen von beidseits 6 m nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Überbauung des Baches und des Gewässerschonstreifens ist nicht zulässig. Im Falle einer Bebauung des Quartiers ist der Bach zu verlegen.

Die Benutzung der Gewässer zur Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in den Armeebach bzw. Versickerung in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Errichtung oder Beseitigung von Anlagen in, an, unter und über oberirdischen Gewässern, hier speziell beim „Armeebach" und ebenso im Uferbereich, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

9. Gesundheits- und Arbeitsschutz

Zur Wahrung der Interessen des Regierungspräsidiums Chemnitz, Abteilung Arbeitsschutz, und damit zur Sicherung der Einhaltung der Gesundheits- und Arbeitsschutzanforderungen wird eine Verfahrensbeteiligung des Amtes im Rahmen von Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren als sachdienlich angesehen.

10. Abfallentsorgung

Bei geplanten Abbruchmaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt. Pkt. 2 unter IV. Anhang „Allgemeine Hinweise zu abfallrelevanten Belangen beim Abbruch baulicher Anlagen" ist zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass die Entsorgung des Gebietes und der Grundstücke mit herkömmlicher Entsorgungstechnik möglich ist.
Dazu sind insbesondere die Bestimmungen

- BGV D 29 §§ 45/46
- BGV C 27 §§ 9/16
- EAE 85/95

sowie die sicherheitstechnischen Bedingungen Nr. 2-96 vom 24.01.1996 des Technischen Aufsichtsdienstes der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen zu beachten.

Auch während der Bauphase ist eine reibungslose Abfallentsorgung zu ermöglichen. Entsprechende Absprachen sind mit der Stadtverwaltung Marienberg, mit den Entsorgungsunternehmen SITA Entsorgung Erzgebirge GmbH Industriestraße 1, 09496 Marienberg sowie Kreislaufwirtschaft GRÜBLER GmbH & Co. KG Gewerbepark 11, 09488 Thermalbad Wiesenbad/OT Wiesa bzw. dem Amt für Abfallwirtschaft zu treffen.

11. Vermessungs- und Grenzmarken

Bei Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken hat der Verursacher diese auf seine Kosten wiederherzustellen.

12. Verkehrsplanung

Im Rahmen der Belegungsprognose der geplanten Parkplätze sind in Fortschreibung der Planung zum gesicherten Ablauf der zu bewältigenden Verkehrsmengen die erforderlichen verkehrsrechtlichen Maßnahmen abzustimmen.

13. Gasversorgung

Bei den Planungen zur Bebauung oder Anpflanzung von Bäumen ist die Lage der Gasleitungen zu berücksichtigen und eine Überbauung auszuschließen.

Die vorhandene Niederdruck-Gasleitung DN 150 insbesondere im ausgewiesenen Mischgebiet darf nicht überbaut werden bzw. ist vor Ausführung von Bauarbeiten deren Umverlegung zu veranlassen.

Die Schutzstreifenbreite von 1 m entlang vorhandener und eventuell zu planender Leitungen ist zu beachten. Abweichend davon ist die Technische Mitteilung GW 125 des DVGW-Regelwerkes „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" einzuhalten.

14. Elektroenergieversorgung

Es existieren keine gesicherten Angaben über die aktuelle Tiefenlage der Kabelsysteme. Bei Abtragungen oder Aufschüttungen können Umverlegungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Die Mindestabstände zu den Kabeln bzw. Freileitungen sind einzuhalten.

Bei Nichteinhalten der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro bei der envia Verteilnetz GmbH schriftlich zu beantragen.

Sind Umverlegungen oder Sicherungsmaßnahmen von Anlagen der envia Verteilnetz GmbH unumgänglich, so ist dies zu beauftragen. Die Übernahme der Kosten regelt sich nach den gesetzlichen bzw. vertraglichen Bestimmungen.

15. Abwasserentsorgung

Bei einer Neubebauung ist die Abwasserentsorgung mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Bei der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sollten die Anlagen des AZV nicht zerstört, verunreinigt oder überbaut werden.

Die Mischwasserkanalisation der Poststraße/Äußere Wolkensteiner Straße wurde 1995/1996 neu errichtet, das Trennsystem der Straße Günthers Ruh im Jahre 2006. Bei letzterem wurde auch die Schmutzwasserentsorgung des Bundeswehrstandortes über die Straße Günthers Ruh neu gefasst. Umgebende Anliegergrundstücke verfügen alle über Zugänge zur öffentlichen AW-Kanalisation. Weiterer Investitionsbedarf ist mit jetzigen Kenntnisstand nicht gegeben.
Das Gelände nordöstlich der Straße Günthers Ruh gehörte ehemals zur Bundeswehr bzw. Standortverwaltung. Dort vorhandene Kanäle gehören zur privaten Grundstücksentwässerung (Leitungskenntnisse nur begrenzt beim AZV vorhanden) und sollten von potentiellen Investoren übernommen und weitergenutzt bzw. neu geordnet (Baufälligkeit?) werden.
Die bestehenden bzw. neu vorgesehenen Abwasserübergabestellen öffentlich zu privat (im Trennsystem) wurden dazu seinerzeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Glockenstraße 1, 09130 Chemnitz abgestimmt.

IV. Anhang

1. Pflanzliste

Sträucher (bis 5 m)
Crataegus laevigata/ monogyna (Zweigr./ Eingr. Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa tomentosa (Filz-Rose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Sträucher (5-10 m)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Salix caprea (Sal-Weide)

Großsträucher/ Kleinbäume (10-20m)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Baumarten (über 20 m)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllus (Sommer-Linde)

2. Allgemeine Hinweise zu abfallrelevanten Belangen beim Abbruch baulicher Anlagen