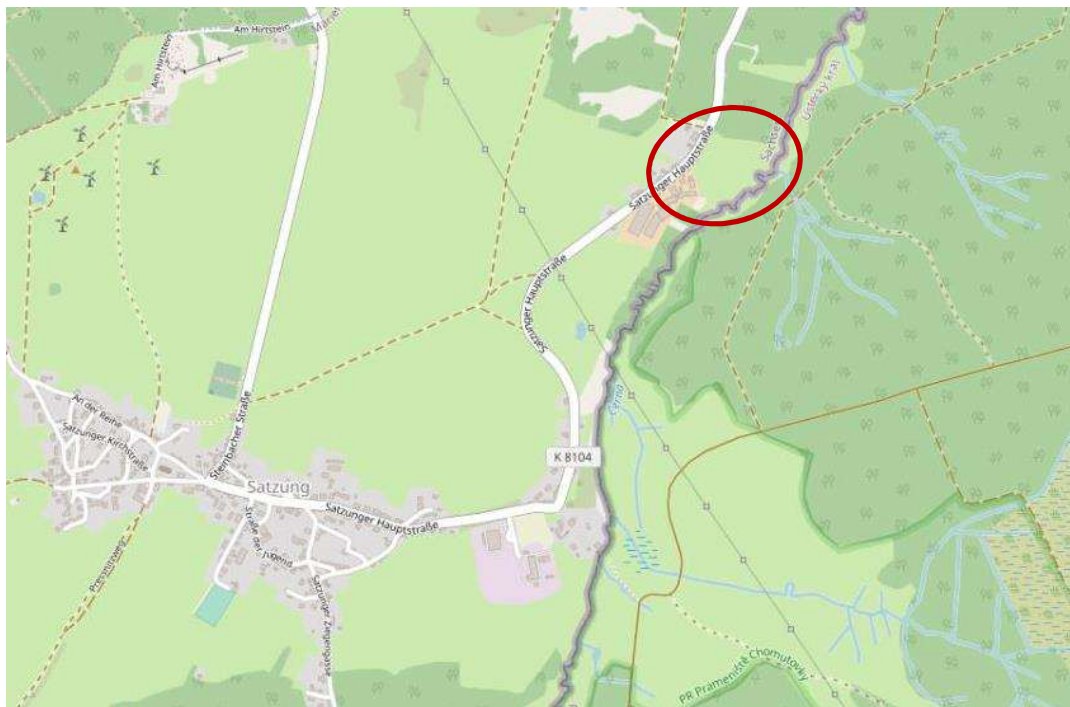


Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße im Ortsteil Satzung“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB: Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße im Ortsteil Satzung“

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

1. Begründung zum Bebauungsplan

Die Firma Jakob Winter gehört nach eigenen Angaben zu den führenden Herstellern von Musikinstrumenten-, Waffen- und Spezialkoffern sowie von Kunststoff-Formteilen für die Möbelindustrie. Die Firma Jakob Winter GmbH ist aktuell an zwei Standorten vertreten (Marienberg, Rüsselsheim am Main). Seit dem Neubau der neuen Logistikhalle 2019 wurden Produktion und Versand komplett ins Erzgebirge verlagert. In Hessen befindet sich nur noch die Verwaltung des Verpackungsspezialisten.

Inzwischen besteht erneut Erweiterungsbedarf. Einhergehend mit dieser Maßnahme sollen neue Stellplatzflächen für Besucher und Angestellte geschaffen werden. Die Stadt Marienberg strebt die Errichtung einer ca. 1,0 ha großen Gewerbefläche auf einem Teilbereich der Flurstücke 977/8 und 977/10 Gemarkung Satzung an. Dabei soll die unbebaute Fläche einer angemessenen Nutzung (Neubau einer Produktions- und Lagerhalle) für Gewerbe zugeführt werden. Die Erschließung ist über die öffentlich gewidmete Satzunger Hauptstraße gesichert. Geplant ist eine LKW-Zufahrt im Nordwesten der Vorhabenfläche.

Insbesondere aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Gebietes wurden bereits eine hydrologische Analyse, eine SPA-Verträglichkeitsvorprüfung sowie ein Artenschutzgutachten zur geplanten Erweiterung der Firma Winter erarbeitet. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde im Bereich der Vorhabenfläche ein Umzonierungsverfahren zum Naturpark Erzgebirge / Vogtland von Schutzzone II in die Entwicklungszone durchgeführt (Bekanntmachung vom 17.09.2024).

Auch eine Standortkonzeptstudie zur Einordnung des Gebäudes, aber auch zur Darstellung einer möglichen Erschließung oder von Grünflächen wurde bereits erstellt (rewa Planungsgesellschaft mbH).

Das Vorhaben im Außenbereich ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Nach Abstimmungen der Stadt Marienberg, mit dem Landratsamt des Erzgebirgskreises und dem Planungsverband Region Chemnitz sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage im Ortsteil Satzung geschaffen werden.

Bei der ersten Beteiligung wurden die Behörden unter anderem aufgefordert, sich über den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Auch den Bürgern und Nachbargemeinden wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wurde in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sichern. Insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung des Gewerbegebietes sprechen städtebauliche Gründe nicht gegen die gewünschte Erweiterung.

2. Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wurde im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 04.09.2023 (Beschluss Nr.: SR-40/408/2023) beschlossen und durch Veröffentlichung im Internet und im Amtsblatt vom 16.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zeitraum vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 fand auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 05.02.2024 (Beschluss Nr.: SR-44/450/2024), der im Amtsblatt am 17.02.2024 veröffentlicht wurde, die Beteiligung zum Vorentwurf statt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal Sachsen zugänglich gemacht. Im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.02.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden nach Abwägung in den zu erstellenden Entwurf eingearbeitet.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbestandort Satzung Hauptstraße im Ortsteil Satzung“ wurde vom Stadtrat am 04.11.2024 (Beschluss Nr.: SR-4/26/2024) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs / die Veröffentlichung in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht. Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2024 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf am 17.03.2025 abgewogen (Beschluss Nr.: SR-7/60/2025). Das Abwägungsergebnis wurde am 07.04.2025 mitgeteilt.

Der Stadtrat hat anschließend den Bebauungsplan am 17.03.2025 (Beschluss Nr.: SR-7/61/2025) beschlossen (Satzungsbeschluss). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 17.03.2025 gebilligt.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 12.06.2025 AZ.: 01235-2025-34 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt am 12.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Homepage der Stadt Marienberg eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

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

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbestandort Satzung Hauptstraße im Ortsteil Satzung“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden und Wasser zu erwarten. Durch planerische Optimierung auf ein mit der Nutzung verträgliches Maß mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation reduziert werden.

Weitere negative Auswirkungen entstehen zunächst durch die Störung während der Bauphase. Es sind vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baulärm (Schutzgut Mensch), das Befahren mit Baufahrzeugen, das Lagern von Baumaterial u. ä. (Schutzgut Boden) zu rechnen. Diese Auswirkungen sind aber zeitlich begrenzt.

Die betroffenen Flurstücke sind dem Außenbereich der Stadt Marienberg Ortslage Satzung zuzuordnen. Dadurch erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung von bisher unbebauten Flächen sowie in das Schutzgut Biotope und Arten, in Form der Entfernung und ggfs. eine Beeinträchtigung von nässegeprägten Biotopen im Umfeld. Demnach ist hier der Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erfüllt und die Eingriffsregelung gem. § 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung. Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt.

Die durch die Entwicklung einer Gewerbefläche zu erwartenden Beeinträchtigungen werden außerhalb der Eingriffsfläche durch die verbindliche Zuordnung einer Ersatzmaßnahme zum Bebauungsplan ausgeglichen.

E1: Waldumbaumaßnahme

Als Ausgleich- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff durch das geplante Gewerbegebiet soll ein monotoner Nadelholzforst auf einer ca. 8.400 m² großen Fläche im Stadtgebiet von Marienberg zu einem standortgerechten, ökologisch wertvollen Wald umgebaut werden. Die vorhandene Bestockung soll dauerhaft aufgewertet werden. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten (Rotbuche, Weißtanne, Bergahorn) von standortgeeigneten Herkünften fachgerecht anzupflanzen und zu pflegen.

SPA-Verträglichkeitsvorprüfung zur geplanten Erweiterung der Firma Jakob Winter GmbH auf den Flurstücken 977/10 sowie 977/8 der Gemarkung Satzung (Umweltplanung Marko Eigner) – Anlage 1

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke befinden sich im SPA-Gebiet „Erzgebirgskamm bei Satzung“ (Landesinterne Nr.: 71, EU-Meldenummer 5345-452). Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung des SPA "Erzgebirgskamm bei Satzung" ist ausschließlich die Nutzung bestehender Gebäude und sonstiger Einrichtungen zulässig.

Aufgrund der zu erwartenden projektspezifischen Wirkungen stellt die Erweiterung des Firmengeländes ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG dar, das auf seine Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete zu prüfen ist. Das SPA-Gebiet und seine Erhaltungsziele werden beschrieben und mögliche Beeinträchtigungen der Bestandteile des Schutzzweckes des SPA-Gebietes prognostiziert. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des prüfungsrelevanten SPA-Gebietes Erzgebirgskamm bei Satzung“ und der dort vorkommenden wertbestimmenden Vogelarten praktisch vollständig auszuschließen bzw. können leicht vermieden werden.

Artenschutzgutachten zur geplanten Erweiterung der Firma Jakob Winter GmbH auf den Flurstücken 977/10 sowie 977/8 der Gemarkung Satzung (Umweltplanung Marko Eigner) – Anlage 2

Es ist aufgrund behördlicher Forderungen eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der unter § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG definierten Verbotstatbestände durchzuführen. Dabei sollen die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien untersucht werden. Alle europäischen Vogelarten sind nach BNatSchG besonders oder teilweise sogar streng geschützt.

Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, wurde ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ erarbeitet. Die Untersuchung sowie die erforderlichen Maßnahmen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Eine Zusammenfassung des Artenschutzgutachtens wird im Umweltbericht beschrieben.

Hydrologische Analyse zum Bauvorhaben der Jakob Winter GmbH in Marienberg, Ortsteil Satzung“ (Hydrotopio - Büro für Wasser und Landschaft, Karin Keßler)- Anlage 3

Im Umfeld der Vorhabenfläche befinden sich mehrere geschützte Biotope. Insbesondere die nässegeprägten Biotope wie die als Nasswiese und Großseggenried kartierte Fläche östlich oder der Moorkörper Distelfleck nördlich der geplanten Halle könnten durch eine veränderte Wasserspeisung beeinträchtigt werden. Im Gutachten wurden die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die Hydrologie untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Hydrologie vorgeschlagen.

Es werden zwei Möglichkeiten der Nutzung des auf der versiegelten Fläche anfallenden Niederschlagwassers bzw. Drainagewassers aufgeführt: die dezentrale Versickerung vor Ort mittels Mulden-Rigolen-Versickerung und die Einleitung in den Moorkörper Distelfleck. Insbesondere da für eine Einleitung in den Moorkörper weitere zeit- und kostenintensive Untersuchungen notwendig werden, favorisiert die untere Naturschutzbehörde eine Mulden-Rigolen-Versickerung. Diese ermöglicht eine naturnahe Versickerung des Wassers, welches dann wiederum den nässegeprägten, gesetzlich geschützten Biotopen Nasswiese, Kleinseggenried und Großseggenried zur Verfügung steht.

Ermittlung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes Versickerung von Niederschlagswasser Erweiterung Gewerbestandort Satzung Hauptstraße im Ortsteil Satzung – Anlage 4

Im Zusammenhang mit dem Neubau einer Produktions- und Lagerhalle der Firma Winter war die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Mittels Versickerungsanlage sollte das anfallende Dachwasser des potentiellen Neubaus in den Untergrund eingeleitet werden. Die Jakob Winter GmbH beauftragte das Geologische Ingenieurbüro René Fleischer, Frohnau, mit der Ermittlung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes am Standort der geplanten Anlage und deren überschlägigen Dimensionierung.

Die Ergebnisse der am Standort durchgeführten Infiltrationsversuche bescheinigen eine ausreichende Durchlässigkeit zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind insofern gegeben, dass der Untergrund am Standort als aufnahmefähig bezeichnet werden kann. Der Abstrom des eingeleiteten Wassers erfolgt in Ost- Richtung.

Nachteilig wirkt sich am Standort jedoch der mit 1,2 m geringe Grundwasserflurabstand aus. Bei frostfreier vertikaler Einordnung der Versickerungsanlage ist der geforderte Mindestabstand von 1,0 m zwischen Rigolensohle und höchstem zu erwartenden Grundwasserstand nicht gegeben. Der Gutachter empfiehlt anfallendes Niederschlagswasser auf angrenzenden Freiflächen zu versickern. Alternativ ist die Option einer Muldenversickerung zu prüfen.

4. Beurteilung der Umweltbelange

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

4.1 Vorentwurf

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

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Amtsblatt vom 17.02.2024 bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde im Internet veröffentlicht. Zusätzlich fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlegung der Planunterlagen vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbestandort Satzung Hauptstraße im Ortsteil Satzung“ Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

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

Landesdirektion Chemnitz (14.03.2024)

- Lage des Vorhabens auf einer landschaftsbildprägenden Erhebung sowie in dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben) gemäß des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge. Überlagerung der Planung von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz). Im Regionalplan Region Chemnitz zusätzlich Lage in einem Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Lage der Planung im Naturpark Schutzzone II sowie in einem SPA - Gebiet (Erzgebirgskamm); mehrere geschützte Biotope im Umfeld.

Planungsverband Region Chemnitz (18.03.2024)

- Ergänzung der regionalplanerische Festlegungen: Vorranggebiete Wasserversorgung, Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, Kulturlandschaftsschutz, Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen, Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft, Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung.
- Lage innerhalb der Schutzzone 2 des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland und des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Mittleres Erzgebirge"; Lage des Vorhabens im EU-Vogelschutzgebiet (SPA) von entscheidender Bedeutung.
- Lage des Plangebietes (teilweise) in einem archäologischen Relevanzbereich.

Landratsamt Erzgebirgskreis (19.04.2024)

Denkmalschutz

- Hinweis auf die Notwendigkeit der Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG.

Immissionsschutz

- keine Einwände zum Vorhaben; Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind nicht zu erwarten.

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

- keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altlastenverdachtsflächen.

Forst

- Einhaltung des gesetzlich geforderten Waldabstandes.

Naturschutz

- Betroffenheit des SPA-Gebietes „Erzgebirgskamm bei Satzung“ sowie der Schutzzone II des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“; angrenzend an die hangabwärts liegenden Feucht- und Nasswiesen, die Talaue der Schwarzen Pockau sowie teilweise an das nordöstlich liegende Moor Distelfleck.
- Unter der Maßgabe der Einhaltung der aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann ein Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
- Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme im Zuge der Entwurfserarbeitung.

Landwirtschaft

- Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch das Vorhaben; keine Einwände.

Trinkwasserschutz

- Lage im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Satzung (Hy Rzh 1/94) und zukünftig in der hydrogeologisch erforderlichen Schutzzone III; Berücksichtigung Gewässerschutz.

Abwasserentsorgung

- keine abschließende Stellungnahme zur Oberflächenwasserbeseitigung; fehlender Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung.

Niederschlagwasserbeseitigung

- Nachweisführung für die Versickerungsfähigkeit in Form eines Sickertests; Dimensionierung und Planung der Versickerungsanlage nach DWA-A 138.
- Hinweis auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Brandschutz

- Hinweis auf die schlechte Zufahrt zur einzigen Löschwasserentnahmestelle; Befestigung nach DIN 14090.

Öffentlicher Gesundheitsdienst

- Schutz von Trinkwasser- und Abwasserleitungen vor Beschädigungen.
- Lage in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet.
- Berücksichtigung des BImSchG sowie der TA Lärm.

Polizeidirektion Chemnitz (28.03.2024)

- Berücksichtigung der Sichtdreiecke bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Landesamt für Archäologie Sachsen (26.02.2024)

- Lage in einem archäologischen Relevanzbereich; Genehmigungspflicht.

Sächsisches Oberbergamt (05.03.2024)

- Lage in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden; Restloch eines alten Steinbruches westlich des Vorhabens, auf Flst. 971/3.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (25.03.2024)

- Berücksichtigung der geologisch- hydrogeologischen Situation sowie der Hinweise zur natürlichen Radioaktivität.

Landestalsperrenverwaltung (14.03.2024)

- Bei der Schwarzen Pockau handelt es sich um einen Grenzwasserlauf; Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers vor Ort bzw. Zuführung ins Moor Distelfleck.
- Schwarze Pockau stellt im Sinne des WRRL ein naturnaher Gebirgsbach mit einem guten Zustand dar.

Zweckverband Naturpark Erzgebirge / Vogtland (13.03.2024)

- Lage in der Schutzzone II des Naturparks; Hinweise zum Umzonierungsverfahren.

4.2 Entwurf

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

Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Marienberg sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Schreiben vom 25.11.2024). Es beteiligten sich keine Bürger und Bürgerinnen.

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

Landratsamt Erzgebirgskreis (21.01.2025)

Forst

- Information der untern Forstbehörde zur Waldumbaumaßnahme erforderlich.

Naturschutz

- Einreichung eines Berichts nach Beendigung der Waldumbaumaßnahme erforderlich.
- Verwendung ausschließlich von Gehölzen des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.
- Einsatz einer ökologischen Baubegleitung.

Trinkwasserschutz

- Hinweis auf die Lage im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Satzung (Hy Rzh 1/94) auf der Planzeichnung.

Niederschlagwasserbeseitigung

- Beachtung der neuen Arbeits- und Merkblattreihe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA-A/M 102 [bzw. des Bundes der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau – BWK-A/M 3]) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.
- Berücksichtigung weiterer Elemente der blau-grünen Infrastruktur (Gründach, Fassadenbegrünung etc.).
- Berücksichtigung des geänderten Wasserrechts für die Einleitung zusätzlicher Niederschlagswasser in den „ehemaligen Mühlgraben“.
- Hinweise zur breitflächigen Versickerung der Stell- und Zufahrtsflächen.

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (25.03.2024)

- Lage innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes des Tiefbrunnens (TB) Hy Rzh 1/94 (Tiefbrunnen/TB Satzung); Hinweise zur Fachbegleitung zur Überwachung der Baumaßnahme (Bauüberwachung) sowie eine Beweissicherung; Aufstellung eines Havarieplanes.
- Bestätigung des mittels Sickerversuch ermittelten Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) wird für den Hangschutt/Felszersatz.

Zweckverband Naturpark Erzgebirge / Vogtland (13.03.2024)

- Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Naturhaushalt sowie die angestrebten, noch zu konkretisierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Erhalt der Blickbeziehungen vor allem aus Richtung Hirtstein.

4.3 Abwägungsvorgang

Die Planung wurde grundsätzlich durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange bestätigt. Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet. Insbesondere die Hinweise zur externen Kompensationsmaßnahme (Waldumwandlung) sowie die Niederschlagswasserentsorgung wurden erneut geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen, dass mit der Satzung keine Umweltbelange wesentlich nachteilig betroffen werden, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht weiter kommentiert.

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

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Hinweise des Umweltamtes keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße im Ortsteil Satzung“ wurde am 17.03.2025 vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 17.03.2025 gebilligt. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 12.06.2025 AZ.: 01235-2025-34 erteilt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 12.07.2025 auf der Homepage der Stadt Marienberg eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.

Marienberg, den 14.07.2025

Heinrich
Oberbürgermeister