

**Begründung zur Ergänzungssatzung  
für einen Bereich an der Auerbacher Straße  
in Stützengrün - Entwurf  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch**



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
Mail: [erhard@scz-zwickau.de](mailto:erhard@scz-zwickau.de)

**im Auftrag des Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Stützengrün  
Hübelerstraße 12  
08328 Stützengrün

Telefon: 037462/654-0  
Fax: 037462/654-50  
Mail: [info@stuetzengruen.de](mailto:info@stuetzengruen.de)

Der Gemeinderat der Gemeinde Stützensgrün beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehend aus den Teilen

- **Planzeichnung**

- **Festsetzungen**

- **Begründung**  
(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

## Inhalt

1.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2.	Rechtsverhältnisse.....	6
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN .....	7
3.1.	übergeordnete Planungen .....	7
4.	NACHWEIS WOHNRAUMBEDARF .....	15
4.1.	Demographische Entwicklung und Prognose .....	15
4.2.	Wohnbauflächenreserven .....	18
4.3.	Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs .....	19
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	21
5.1.	Plangrundlage.....	21
5.2.	Lage des Plangebietes .....	21
5.3.	Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung .....	22
5.4.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches .....	22
5.5.	Schutzgebiete .....	23
6.	PLANUNGSZIELE .....	25
7.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB .....	25
7.1.	Allgemeines.....	25
8.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB.....	26
8.1.	Allgemeines.....	26
8.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot.....	26
8.3.	Verfahren .....	27
8.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche .....	27
8.5.	Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen .....	28
8.6.	Versorgung und Entsorgung .....	29
9.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG .....	32
9.1.	Umweltverhältnisse .....	32
9.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen .....	36
9.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	36
9.4.	Artenschutz .....	38
10.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	39

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen.....	10
Abbildung 2:	Karte 1.2 Raumnutzung, Regionalplan Region Chemnitz .....	11
Abbildung 3:	Karte 8 Kulturlandschaftsschutz, Regionalplan Region Chemnitz .....	13
Abbildung 4:	Karte 14 Siedlungsklima, Regionalplan Region Chemnitz .....	14
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	15
Abbildung 6:	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.....	21
Abbildung 7:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas).....	22
Abbildung 8:	1. Vorhabenfläche Flurstück 9 ; 2. vorhandener Weg Flurstück 8/2 3. Zufahrt Auerbacher Straße; 4. nördliche Flurstücksgrenze, Ausgleichsmaßnahme A1 (Foto vom 25.10.2023, SCZ) .....	23
Abbildung 9:	Schutzgebiete (iDA, LfULG); braune Schraffur = Naturpark „Erzgebirge / Vogtland; grüne Schraffur = FFH- Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“ ...	24
Abbildung 10:	Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren (iDA, LfULG); .....	24
Abbildung 11:	Bodenkarte (iDA, LfULG) OL-RQ: Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Lehmschutt;.....	34

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	absolute Bevölkerungsentwicklung, Wanderbewegungen; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung .....	16
Tabelle 2:	Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungs vorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 – Stützengrün .....	17
Tabelle 3:	Auslastung in genehmigten Bebauungsplänen und Satzungen.....	18
Tabelle 4:	Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Gemeinde Stützengrün .....	20

## 1. Anlass der Planaufstellung

Auf einem Teilbereich des Flurstücks 9 Gemarkung Stützensgrün nordöstlich der Auersbacher Straße, zwischen den Gebäuden Haus Nr. 34 und Nr. 36a soll ein Eigenheim errichtet werden. Die Gemeinde Stützensgrün befürwortet die Satzung, da die privaten Interessen des Grundstückseigentümers als hinreichend gewichtig anzusehen sind und mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange und Zielsetzungen übereinstimmen.

Da die zu überbauende Fläche dem Außenbereich zuzuordnen ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Stützensgrün am 26.09.2023 beschlossen für den betroffenen Bereich auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung unter Beachtung des nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 festgestellten Innenbereichs aufzustellen und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Das Außenbereichsgrundstück wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit folgt die Gemeinde den Anforderungen zur sozialgerechten Eigentumsschaffung nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Grundsätzlich betrifft die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde überwiegend den Sektor Einzelhaus- und Doppelhausbau. Insbesondere für junge Familien sind moderne Wohnstandorte zu schaffen. Da dem Wunsch der Bürger der Gemeinde zum Bau von neuen Eigenheimen entsprochen werden muss (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), verbleibt der Gemeinde Stützensgrün neben den bereits genehmigten Wohngebieten die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit umgebender Wohnbebauung. Mit der Bebauung des Teilflurstücks 9 ist die Bebauung an diesem Standort abgeschlossen.

Der Bauflächenbedarf im Außenbereich resultiert insbesondere daraus, dass kaum alternativen Baugrundstücke bzw. Potenziale im Innenbereich sowie in den genehmigten Bebauungsplangebieten momentan zur Verfügung stehen. Die Bebauungsplangebiete sind alle fast vollständig ausgeschöpft. Für eine sofortige Vermarktung steht der Gemeinde kein Grundstück zur Verfügung. Die Entwicklungspotenziale im Innenbereich befinden sich vorwiegend in Privateigentum. Die Gemeinde Stützensgrün hat keinen Zugriff auf diese Grundstücke; die Grundstücke stehen nicht zum Verkauf.

Der Gesetzgeber hat im § 34 BauGB Abs. 4 S. 1 Nr. 3 die Möglichkeit eingeräumt, in einfacher Weise einzelne Flächen, die erschlossen sind in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Damit kann dem Bauwilligen Bauland zur Verfügung gestellt werden, für das es ansonsten einer Bauleitplanung bedarf. Es wird so den berechtigten Interessen der Bürger nach kostengünstigem Bauland entsprochen.

Insbesondere zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind örtliche Ergänzungen Neuerschließungen von Baufeldern vorzuziehen. Für Ergänzungsflächen entfällt u.a. die verkehrliche Erschließung, was ca. 10 - 20 % des Bodenverbrauchs bei neuen Baugebieten zum Inhalt hat. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden und der ausschließlichen Flächenausweisung entsprechend des aktuell konkreten Bedarfes der Gemeinde.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 211) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist.

#### Landesrecht:

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

### 2.2. Rechtsverhältnisse

Da sich die Flurstücke 8/2, 8/4 sowie 9 Gemarkung Stützengrün alle im Eigentum einer Person befinden, besteht eine sofortige Möglichkeit der Erschließung. Ein Zusammenschluss der Flurstücke ist geplant.

Eine vorhandene Zufahrt besteht über die Flurstücke 1216/7 und 8/5 der Gemarkung Stützengrün. Das Flurstück 1216/7 ist Eigentum der Gemeinde; für das Flurstück 8/5, im Eigentum des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr LASuV, gibt es bereits ein eingetragenes Wegerecht (Flurstück 8/5 Stützengrün: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 9, Blatt 879, BV-Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 09.12.2021; eingetragen am 09.03.2022).

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages des Investors mit der Gemeinde Stützengrün erfolgt zur Sicherung der geplanten Planungsleistungen. Auch die erforderlichen Erschließungsverträge zum Anschluss an die Medien zur Ver- und Entsorgung sowie die dazu erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen werden von dem potenziellen Investor eigenverantwortlich beigebracht.

### **3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche Fachplanungen**

#### **3.1. übergeordnete Planungen**

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Nachverdichtung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), dem Regionalplan Südwestsachsen sowie dem Regionalplan Region Chemnitz (Beschlussfassung 20.06.2022).

#### **Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

Dabei ist das Ziel 2.2.1.6 besonders bedeutsam, da es an das Zentrale-Orte-Konzept, als eine wesentliche Grundlage des LEP anknüpft und die Siedlungsentwicklung nichtzentraler Orte an Maß der Eigenentwicklung bindet. Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zulegende Entwicklung einer Gemeinde, wie sie sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung u.a. an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt.

Die Gemeinde Stützengrün befindet sich im ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Plauen und Chemnitz.

#### **Raumkategorien**

**G 1.2.2** Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen

- die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt,
- die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert,
- die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie
- staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt

werden.

## **Siedlungsentwicklung**

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

→ *Entsiegelungsflächen stehen der Gemeinde Stützengrün momentan nicht zur Verfügung. Als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist die Entwicklung einer artenreichen Gehölzpflanzung im Anschluss an den Geltungsbereich geplant.*

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

→ *Baulücken im Innenbereich stehen der Gemeinde Stützengrün nicht zur Verfügung. Somit verbleibt der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung die Berechtigung Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen.*

**Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

→ *In Orten ohne zentralörtliche Funktion ist die Siedlungsentwicklung nach Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 in Bezug auf Wohnen im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig. Dieser Plansatz enthält eine Legaldefinition des Begriffes Eigenentwicklung als eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entstehenden Bedarf nicht hinausgeht. Ausweislich der Begründung des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013 ist dies der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt (Auslegehinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne Z 2.2.1.6 LEP, 12/2017).*

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Die Gemeinde Stützengrün verfolgt das Ziel, eine Zersiedelung in die Landschaft zu vermeiden und favorisiert deshalb den Standort im Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen, an dem eine gesicherte Erschließung entlang der Auerbacher Straße (über die Flurstücke 1216/7 und 8/5) gegeben ist. Eine fingerförmige Entwicklung in die freie Landschaft findet somit nicht statt. Der Bereich wird durch die Bebauung sinnvoll ergänzt und städtebaulich abgeschlossen. Eine weitere Bebauung an dieser Stelle wird durch die Gemeinde nicht weiter angestrebt.*



**G 2.2.2.2** Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt-, beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

→ *Das Vorhabengebiet befindet sich im Anschluss an die geschlossene Bebauung nordöstlich der Auerbacher Straße. In der Gesamtbetrachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar. Der Innenbereich wird maßvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt.*

**Stadt- und Dorfentwicklung**

**G 2.2.2.5** Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.

→ *Gemäß § 34 Abs. 1 ist das Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Baugrenze und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.*

**Regionalplan Südwestsachsen vom 31. Juli 2008 und Regionalplan Region Chemnitz (20. Juni 2023)**

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPiG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt.

Das Plangebiet ist dem Planungsverband Südwestsachsen zuzuordnen. Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10. Juli 2008 die Satzung über die Feststellung der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Südwestsachsen [Regionalplan Südwestsachsen 2011] beschlossen. Der Regionalplan umfasst die Planungsregion Südwestsachsen, d. h. das Gebiet der bisherigen kreisfreien Städte Plauen und Zwickau sowie der bisherigen Landkreise Aue-Schwarzenberg, Vogtlandkreis und Zwickauer Land. Inzwischen erfolgte die Neuaufstellung des Regionalplans für die Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023). Bis zum in Kraft treten sind die Inhalte der in der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden. Die im Regionalplan Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

## Regionalplan Südwestsachsen

### Karte 1: Raumnutzung

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes gibt es für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen.

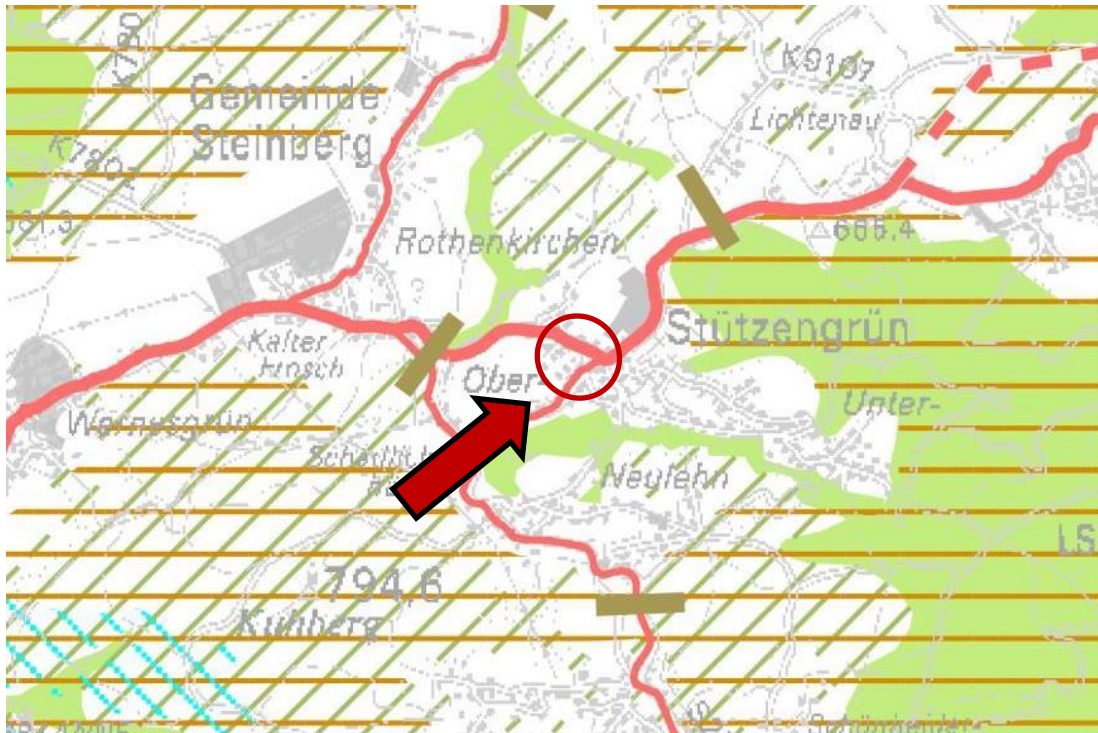


Abbildung 1: Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen

### **Siedlungsstruktur**

**G 1.1.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ *Das geplante Baugebiet befindet sich im Zentrum von Stützensgrün.*

**Z 1.1.3** Es ist darauf hinzuwirken, dass die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des ÖPNV erfolgt.

→ *Unmittelbar an dem geplanten Baugebiet befindet sich ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.*

**Z 1.1.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...].

Ergänzungssatzung für einen Bereich  
an der Auerbacher Straße

→ *Durch die Planungen werden kaum Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine dem Wohnen zugeordnete Wiesenfläche (Garten). Die geplante Wohnbebauung grenzt an vorhandene Bebauung.*

**G 1.1.9** Naturraumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei neu zu schaffenden Siedlungsrändern ist durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft herzustellen.

→ *Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Randeingrünung der neuen Bebauung ist eine Heckenpflanzung geplant.*

#### Karte 2: Siedlungswesen

Karte 2 des Regionalplanes weist Stützengrün als schützenswerte Ortsstruktur von regionaler Bedeutung aus (Landesamt für Denkmalpflege 12/07).

#### **Freiraumstruktur**

**G 2.1.5.3** Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben,

→ *Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.*

#### **Regionalplanes Region Chemnitz (Stand 20.06.2023)**

##### Karte 1.1 Raumnutzung

Wie auch im Regionalplan Südwestsachsen wurden hier keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen.



Abbildung 2: Karte 1.2 Raumnutzung, Regionalplan Region Chemnitz

### **Raum- und Siedlungsstruktur**

**Z 1.1.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung 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 vermeiden werden.

→ *Das geplante Baugebiet befindet sich im Zentrum von Stützengrün.*

**Z 1.1.3** Die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region soll sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten unter Beachtung der infrastrukturellen Voraussetzungen (öffentlicher Nahverkehr, technische Infrastruktur) erfolgen. Dabei sollen die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abgestimmt werden.

→ *Unmittelbar an dem geplanten Baugebiet befindet sich ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.*

**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt sowie die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden. Auch die Auswirkungen bei erhöhten geogenen und bergbauinduzierten Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen hinreichend beachtet werden.

→ *Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.*

**Z 1.1.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren,
- die historisch wertvollen Siedlungs- und Bauformen zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
- die Wohngebiete unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
- nicht mehr benötigte Flächenbebauungen in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu entsiegeln bzw. zu renaturieren oder bei nachgewiesenem Bedarf für gewerbliche und/oder touristische Entwicklungen zu nutzen.

→ *Durch die Planungen werden kaum Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine dem Wohnen zugeordnete Wiesenfläche (Garten). Die geplante Wohnbebauung grenzt an vorhandene Bebauung.*

**Z 1.1.10** Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen darauf zu richten, dass

- der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird,
- die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden, [...]
- im Erzgebirge und im Mulde-Lösshügelland die Waldhufendörfer so entwickelt werden, dass eine weitere Zersiedlung und Zerschneidung der Täler vermieden wird und [...]

Ergänzungssatzung für einen Bereich  
an der Auerbacher Straße

→ *Durch die Planung eines Wohnhauses im Zentrum von Stützensgrün wird die vorhandene Ortsstruktur nur geringfügig berührt.*

**G 1.1.13** Kulturräumtypische Siedlungsränder sollen erhalten bleiben. Bei nicht naturraumtypischen oder neu zu schaffenden Siedlungsrändern soll durch naturraumbezogene, landschaftsgestalterische Maßnahmen ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsraum und umgebender Landschaft hergestellt werden.

→ *Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Randeingrünung der neuen Bebauung ist eine Heckenpflanzung geplant.*

#### Karte 2: Siedlungswesen

siehe Regionalplan Südwestsachsen, Karte 2 (schützenswerte Ortsstruktur).

#### **Freiraumstruktur**

#### Karte 8: Kulturlandschaftsschutz

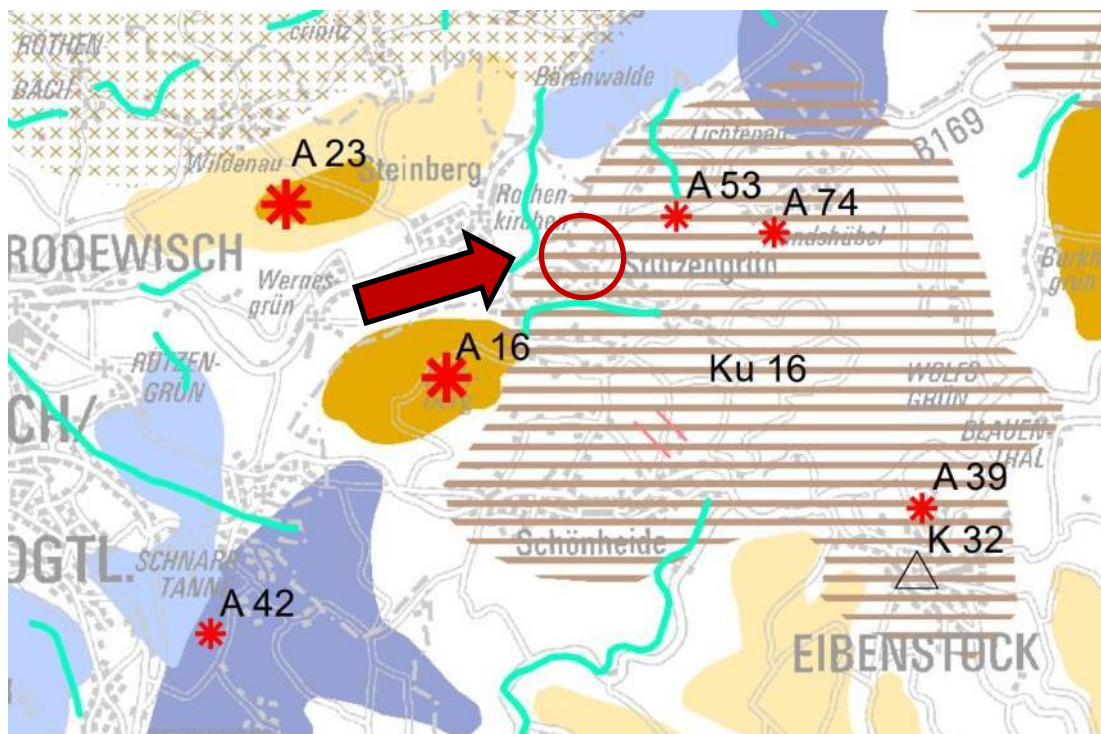


Abbildung 3: Karte 8 Kulturlandschaftsschutz, Regionalplan Region Chemnitz

**G 2.1.2.1** Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.

Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.

→ *Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich gemäß Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des Regionalplanes Region Chemnitz im Vorranggebiet „Kulturlandschaft Talsperre Eibenstock. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft besonderer Eigenheit.*

→ *Der Bau eines Wohnhauses führt zu keiner Beeinträchtigung der historischen Kulturlandschaft "Talsperre „Eibenstock“.*

**G 2.1.4.1** Auf eine Renaturierung der innerhalb der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festgelegten Moore, organischen Nassstandorte und moortypischen Biotope unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Trinkwasserqualität ist hinzuwirken.

→ *Der Geltungsbereich grenzt an einen sanierungsbedürftigen Bereich der Landschaft (Karte 11 Regionalplan). Eine Beeinträchtigung ist nicht zu vermuten.*

**Z 2.1.6.1** Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

→ *Aufgrund der geringen Siedlungserweiterung (ein geplantes Wohnhaus) ist eine Beeinträchtigung des Kaltluftentstehungsgebietes nicht gegeben.*

#### Karte 14: Siedlungsklima

Das geplante Vorhaben befindet sich in einem ausgewiesenen Kaltluftentstehungsgebiet.



Abbildung 4: Karte 14 Siedlungsklima, Regionalplan Region Chemnitz

**Z 2.2.1.4** In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

→ *Die Vorhabenfläche liegt in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Karte 9). Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase werden Grundwasserbeeinträchtigungen ausgeschlossen.*

**Z 2.2.2.7** In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Es ist darauf hinzuwirken, dass Abfluss mindernde Flächennutzungen erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden.

→ Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stützengrün verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (2004, 1. Änderung 2008, 3. Änderung 10/2023, 2. bis 4. Änderung im Verfahren). Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der aktuellen Änderung entsprechend angepasst.

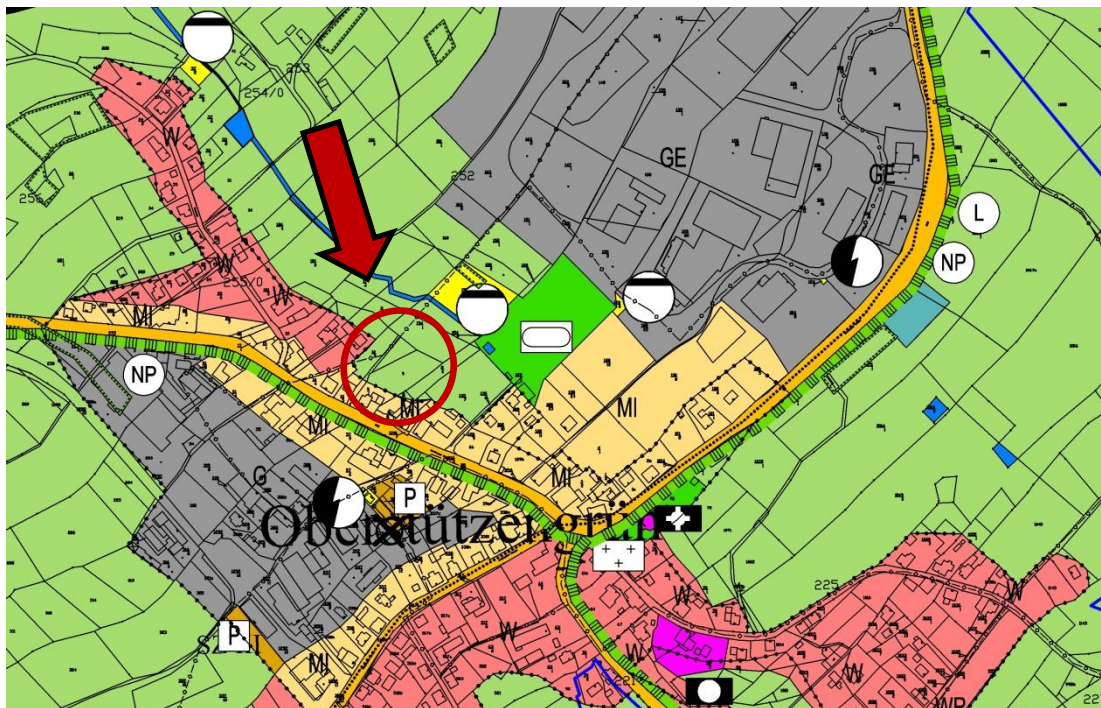


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4. Nachweis Wohnraumbedarf

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Die folgende Bedarfsermittlung stellt den örtlichen Bedarf den verfügbaren Flächen aus vorhandenen, rechtskräftigen Planungen gegenüber.

### 4.1. Demographische Entwicklung und Prognose

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Grundlagen für die dargestellte Bevölkerungsentwicklung (2010 – 2021) der Städte und Gemeinden basiert auf Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ([www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)). Die bisherige demographische Entwicklung in Verbindung mit der zukünftigen Bevölkerungsprognose stellt eine wichtige Ausgangslage für die Bewertung der aktuellen Situation und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar.

In Stützengrün leben mit Stand 31.12.2021 3.065 Einwohner. Die demographische Situation in der Gemeinde Stützengrün entspricht derjenigen im gesamten Landkreis. Es ist ein stetiger Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen einen negativen Saldo auf. Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist ebenfalls durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt; die Zahl der Wegzüge übersteigt die Anzahl der Zuzüge. Dies deutet damit tendenziell auf eine weitere Zunahme der Überalterung der Bevölkerung in Stützengrün hin.

Diese Bevölkerungsentwicklung wirkt sich zwangsläufig hemmend auf nahezu alle Bereiche der Gemeinde und damit auf deren Weiterentwicklung insgesamt aus. Die Gemeinde Stützengrün sieht sich entsprechend in der Pflicht, diesem rückläufigen Bevölkerungstrend durch positive Wandlungssalden entgegenzuwirken. Ein Instrumentarium hierfür ist die Ausweisung von Bauflächen. Vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung ist eine aus der natürlichen Einwohnerentwicklung resultierende Eigenentwicklung nicht gegeben. Ein besonderer Wohnbauflächenbedarf lässt sich u.a. durch den Auflockerungsbedarf und den Ersatzbedarf erkennen.

Datum	Einwohner Stützengrün	Einwohner (%)	Geburten / Sterbefälle	Zuzüge / Fortzüge	Gesamtver- änderung
31.12.2010	3.616	100%	-7	-17	-24
31.12.2011	3.517	97,3%	-17	-53	-70
31.12.2012	3.474	96,1%	-14	-31	-45
31.12.2013	3.444	95,2%	3	-33	-30
31.12.2014	3.391	93,8%	-14	-39	-53
31.12.2015	3.341	92,4%	-5	-45	-50
31.12.2016	3.300	91,3%	--	--	--
31.12.2017	3.237	89,5%	-3	-60	-63
31.12.2018	3.192	88,3%	-11	-34	-45
31.12.2019	3.146	87,0%	-18	-27	-45
31.12.2020	3.104	85,8%	-20	-22	-42
31.12.2021	3.065	84,8%	-20	-20	-40

Tabelle 1: absolute Bevölkerungsentwicklung, Wanderbewegungen; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist bei der Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen einen negativen Saldo auf. Die räumliche Bevölkerungsbewegung ist ebenfalls durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt.

### Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose stellt für die vorbereitende Bauleitplanung eine wesentliche Ausgangsgröße und Planungsprämisse dar. Aktuell bildet die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen (veröffentlicht am 15.Juni 2023) die Grundlage zur Ermittlung der künftigen Einwohnerentwicklung. Für die Gemeinde Stützengrün liegen drei Varianten für die Einwohnerentwicklung vor.

Nach der 8. RBV in Variante 1 ist bis zum Jahr 2040 in Stützengrün mit einem weiteren Bevölkerungsverlust von ca. 22,6% gegenüber 2021 zu rechnen; in Variante 3 beträgt der Bevölkerungsverlust ca. 24,7%. Vorausberechnungen werden mit zunehmender Regionalisierung immer unsicherer, weil die demografischen



Komponenten Geburten, Sterbefälle und Wanderungen stark durch Schwankungen, Zufälligkeiten oder singuläre Ereignisse geprägt sind. Als Folge weist die Bevölkerungsentwicklung in kleinen Gemeinden einen meist unsteten Verlauf in Form von ständigen „Wechseln“ zwischen Bevölkerungsgewinnen bzw. -verlusten aus. Ursache ist, dass kleine Gemeinden anfälliger für regional wirkende politische, gesellschaftliche oder wirtschaftliche Entscheidungen sind. Dies wird bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt. Mit dem Modell der Komponentenfortschreibung unter Berücksichtigung eines Status-quo-Ansatzes ist die ermittelte voraussichtliche Bevölkerungszahl ein rein mathematisches Ergebnis, das sich ausschließlich aus den getroffenen Annahmen ergibt. Die getroffenen Annahmen basieren auf Mittelwerten der Vergangenheit und setzen die Entwicklungsrichtungen im Geburtenverhalten, der Sterblichkeit und dem Wanderungsverhalten fort. Die drei Varianten der 8. RBV zeigen somit auf, was sein wird, wenn die jeweiligen Verhaltensweisen der jüngeren Vergangenheit auch während des Vorausberechnungszeitraums ihre Gültigkeit behalten (Vorbemerkungen, Datenblatt Gemeinde Stützengrün).

Jahr	Voraussichtliche Bevölkerung 2021 bis 2040 Stützengrün					
	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
	absolut	2021=100%	absolut	2021=100%	absolut	2021=100%
2021	3.065	100	3.065	100	3.065	100
2022	3.040	99,2	3.040	99,2	3.040	99,2
2023	3.010	98,1	3.010	98,1	3.010	98,1
2024	2.970	96,9	2.970	96,9	2.970	96,9
<b>2025</b>	2.940	95,8	2.930	95,7	2.930	95,6
2026	2.900	95,5	2.890	94,3	2.890	94,2
2027	2.860	93,2	2.850	93,0	2.840	92,8
2028	2.820	91,9	2.810	91,7	2.800	91,4
2029	2.780	90,7	2.770	90,4	2.760	90,0
<b>2030</b>	2.740	89,4	2.730	89,1	2.720	88,6
2031	2.700	88,2	2.690	87,7	2.670	87,2
2032	2.670	86,9	2.650	86,4	2.630	85,8
2033	2.630	85,7	2.610	85,1	2.590	84,5
2034	2.590	84,5	2.570	83,8	2.550	83,1
<b>2035</b>	2.550	83,3	2.530	82,6	2.510	81,8
2036	2.520	82,2	2.490	81,3	2.470	80,5
2037	2.480	80,9	2.460	80,1	2.430	79,2
2038	2.450	79,8	2.420	78,8	2.390	77,8
2039	2.410	78,6	2.380	77,6	2.350	76,5
<b>2040</b>	2.370	77,4	2.340	76,4	2.310	75,3

Tabelle 2: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 – Stützengrün

#### 4.2. Wohnbauflächenreserven

Grundsätzlich sollen Neuausweisungen im Außenbereich nach Möglichkeit zugunsten der Nutzung bzw. Nachnutzung vorhandener Bauflächen der Innenverdichtung sowie der maßvollen Ergänzung in erschlossenen Lagen zurückgestellt werden. Wie nachfolgend dargestellt stehen der Gemeinde kaum Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen zur Verfügung. Die vorliegenden Bedarfsanmeldungen eines ortsansässigen Bürgers rechtfertigt und begründet die Ausweisung eines weiteren Wohnstandortes.

#### Bauleitplanung, Wohnflächenreserven im Plangebiet, Flächen zur Bedarfsdeckung der Eigenentwicklung

Rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen- Wohngebiet:

Ortsteil	Bezeichnung	rechtskräftig seit:	Kapazität und Auslastung
Stützengrün	Einbeziehungssatzung „Schulstraße“	01.08.2000	3 freie Bauplätze
	Lückenfüllsatzung im Bereich Hübelstraße Stützengrün	01.10.1996	3 - 5 freie Bauplätze (2 Flächen auf bereits bebauten Flurstücken)
	„Wohngebiet Schulstraße“ Stützengrün	01.11.1994	3 freie Bauplätze
	„Wohngebiet an der Schulstraße“	31.08.2019	2 freie Bauplätze
Hundshübel	Mischgebiet „Flurstück Nr. 549/2 Gemarkung Hundshübel“	31.03.1998	100% ausgelastet
	Bebauungsplan „Wohnbaufläche West – 1. BA“	16.01.1995	2 freie Bauplätze
Lichtenau	Außenbereichssatzung „Teichstraße“	05.09.2007	2 freie Bauplätze
	Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Stützengrüner Straße“	01.06.2018	3 – 4 freie Bauplätze
			20 freie Bauplätze

Tabelle 3: Auslastung in genehmigten Bebauungsplänen und Satzungen

Aus rechtskräftigen B-Plänen stehen der Gemeinde für Wohnbebauung ca. 20 Wohneinheiten zur Verfügung.

Der 2. BA der Wohnbaufläche Hundshübel West wurde von der Genehmigung ausgenommen. Die Planung der ca. 2,3 ha großen Fläche soll nach weiteren Abstimmungen ausschließlich entlang der Hauptstraße entwickelt werden.

Das Mischgebiet „Flurstück Nr. 549/2 Gemarkung Hundshübel“ ist ausgelastet. Ein Verfahren zur Umnutzung eines Gewerbes zu Wohnzwecken wurde bereits geführt, wird jedoch zurzeit nicht weiter verfolgt.

### Baulücken / Ersatzbedarf im Innenbereich

Die erweiterte Abrundungssatzung von 1996 macht deutlich, dass im Innenbereich aller Ortsteile ein Potential an Baulücken vorhanden ist. Baulücken bzw. leerstehende, unsanierte Häuser befinden sich jedoch in Privatbesitz, so dass eine Einwirkung auf die Entwicklung durch die Gemeinde nur begrenzt möglich ist. Da in Stützengrün noch recht umfangreiche landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- und Nebenerwerb tätig sind werden viele Flächen bewirtschaftet und sind langfristig verpachtet.

#### **4.3. Wohnraumbedarf und Ermittlung des Neubaubedarfs**

Der Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen. Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf zusammen.

In Stützengrün besteht insbesondere ein qualitativer Zusatzbedarf. Dieser berücksichtigt die Nachfrage nach bestimmten Güteanforderungen (wie z. B. nach barrierefreien Wohnungen, Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard oder auch Wohneigentum), die der Bestand nicht decken kann. In Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Anteil der qualitätsbedingten Komponente umso maßgeblicher wird wie sich Schrumpfung zeigt. Anders als in wachsenden Regionen in denen der dort erforderliche Neubau nachfragegerechte Wohnungen schafft rechnet sich eine Modernisierung in schrumpfendem Umfeld hingegen nicht, so dass sich kaufkräftige Interessenten nur im Neubau mit ihren Qualitätsanforderungen versorgen können. Ziel ist es, dass den Wünschen der Interessenten am Wohnungsmarkt durch Bereitstellung vielfältiger Wohnformen entsprochen wird.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erstellt aktuelle Wohnungsmarktprognosen zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage und des Neubaubedarfs bis 2030. Diese Prognosen stehen nur auf Kreis- und Landesebene zur Verfügung. Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage sind die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen und der Bedarf zur Wohneigentumsbildung. Nach der Wohnungsmarktprognose des BBSR steigt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche der neuen Länder von 41 m<sup>2</sup> im Jahr 2016 auf 45 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 an.

Entsprechend der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) wurde für den Landkreis Erzgebirgskreis folgender Neubaubedarf ermittelt:

2023 bis 2025:	13 WE / 10.000 EW pro Jahr
2026 bis 2030:	9 WE / 10.000 EW pro Jahr

Für die Gemeinde Stützengrün resultiert daraus folgende Bedarfsermittlung bis 2030:

	<b>Einwohnerentwicklung Gemeinde Stützengrün (ø Var. 1 und 2)</b>	<b>Neubaubedarf WE, Erzgebirgskreis</b>	<b>Neubaubedarf WE Stützengrün</b>
		WE / 10 Tsd. EW	
2023	2.980	13	4
2024	2.930	13	4
2025	2.885	13	4
2026	2.845	9	3
2027	2.795	9	3
2028	2.755	9	2
2029	2.710	9	2
2030	2.670	9	2
gesamt:			<b>24</b>

Tabelle 4: Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern der Gemeinde Stützengrün

Für die Gemeinde Stützengrün ergibt sich auf Grundlage der Daten für den Erzgebirgskreis ein Neubaubedarf von insgesamt 24 Wohnungen in überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030. Geht man in dem ländlich geprägten Raum von Grundstücken mit einer Flächengröße von ca. 800 aus bedeutet dies ein Flächenbedarf von ca. 1,9 ha.

Es können 19 bis 20 Bauplätze in rechtskräftigen B-Plänen zur Verfügung gestellt werden. Die ergänzende Wohnbaufläche der Ergänzungssatzung sieht den Neubau eines Wohnhauses, so dass der Bedarf für diese Planung besteht. Die Flächen stehen sofort zur Verfügung.

## 5. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

### 5.1. Plangrundlage

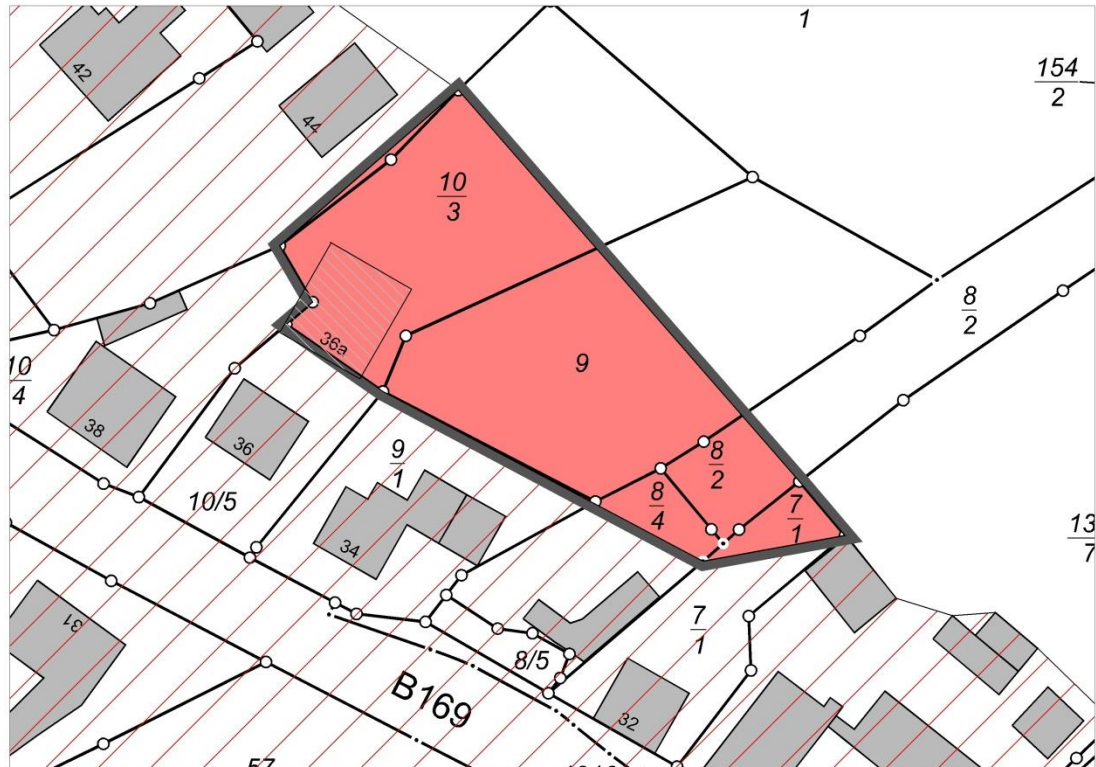


Abbildung 6: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Als Plangrundlage dient die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand Oktober 2023 (Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen).

### 5.2. Lage des Plangebietes

Stützensgrün liegt im Erzgebirge direkt an der Grenze zum Vogtland. Durch Stützensgrün fließt der Weißbach, der direkt in die Eibenstocker Talsperre einmündet. Zur Gemeinde gehören neben dem Ortsteil Stützensgrün mit den ehemals selbständigen Gemeinden Oberstützensgrün und Unterstützensgrün die eingemeindeten Orte Hundshübel und Lichtenau. Ferner existiert der Ortsteil Neulehn am Fuße des Kuhbergs, der den Ursprung von Oberstützensgrün bildet.

Die Gemeinde erstreckt sich auf einer Höhenlage von 570 bis 680 m ü. NN. Die zwischen Ober- und Unterstützensgrün liegende langgezogenen Bergwiesen wurden von Deutschland als Natura 2000- Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützensgrün“ von zusammen 164 Hektar der Europäischen Union gemeldet.

Stützensgrün liegt an der Bundesstraße 169. Bis 1975 hatte die Ortschaft einen Bahnhof und einen Haltepunkt an der 42 km langen Schmalspurbahn Wilkau-Haßlau – Carlsfeld. In den 1990er Jahren wurde ein Teilstück von der Museumsbahn Schönheide wiederaufgebaut. Die heute verkehrende Museumsbahn nutzt die alte Trasse, hält am Haltepunkt Stützensgrün an der Bürstenfabrik und endet am 2001 geschaffenen Haltepunkt Neulehn, der kurz hinter dem Haltepunkt Stützensgrün liegt ([www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)).

### 5.3. Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für Teilbereiche der Flurstücke 7/1, 8/2, 8/4, 9 und 10/3 befindet sich in der Gemarkung Stützengrün, an der Auerbacher Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.100 m<sup>2</sup>.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit vorhandener Wohnbebauung. Es handelt sich insbesondere um Einzelhäuser oder Gehöfte mit großen Gärten. Mit dem Neubau auf dem Flurstück 9 ist die Bebauung in diesem Bereich abgeschlossen.



Abbildung 7: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück über die Auerbacher Straße (B 169) und über die Flurstücke 1216/7 und 8/5. Eine Zufahrt über das Flurstück 8/4 zum Flurstück 8/2 (gleicher Eigentümer) besteht bereits; ein Wegerecht liegt vor. Zusätzliche neue öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen werden im Ergebnis dieser Satzung nicht benötigt.

### 5.4. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Norden abfallenden Fläche. Das Plangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 610 m ü NN bis ca. 612 m ü NN nördlich der Auerbacher Straße.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich eine der Wohnbebauung zugeordneten Grünfläche sowie Gartennutzungen mit Nebengebäuden. Die geplante Bebauung soll auf der Grünlandfläche Flurstück 9 der Gemarkung Stützengrün erfolgen. Insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich Gehölzstrukturen, die durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden.



Abbildung 8: 1. Vorhabenfläche Flurstück 9 ; 2. vorhandener Weg Flurstück 8/2  
3. Zufahrt Auerbacher Straße; 4. nördliche Flurstücksgrenze, Ausgleichsmaßnahme A1  
(Foto vom 25.10.2023, SCZ)

## 5.5. Schutzgebiete

### Naturschutz

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 16 und 18 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt an die Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landschaftspflege sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben unberührt.

Das FFH-Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“ befindet sich ca. 300 m südlich der Auerbacher Straße. Es handelt sich um einen Komplex aus Grünlandbereichen mit Frisch-, Nass- und Bergwiesen sowie kleinflächigem Buchenmischwald, Moorwald und Zwischenmoor.

Nach § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Da das Satzungsgebiet nicht direkt an das FFH-Gebiet angrenzt und u.a. durch die vorhandene Bundesstraße räumlich getrennt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung LRT durch die Satzungsabweisung auszuschließen.

Ergänzungssatzung für einen Bereich  
an der Auerbacher Straße

Die Erhaltungsziele des o. g. FFH-Gebietes werden durch die Ergänzungssatzung nicht beeinträchtigt. Die Ergänzungssatzung ist damit als FFH-verträglich anzusehen.

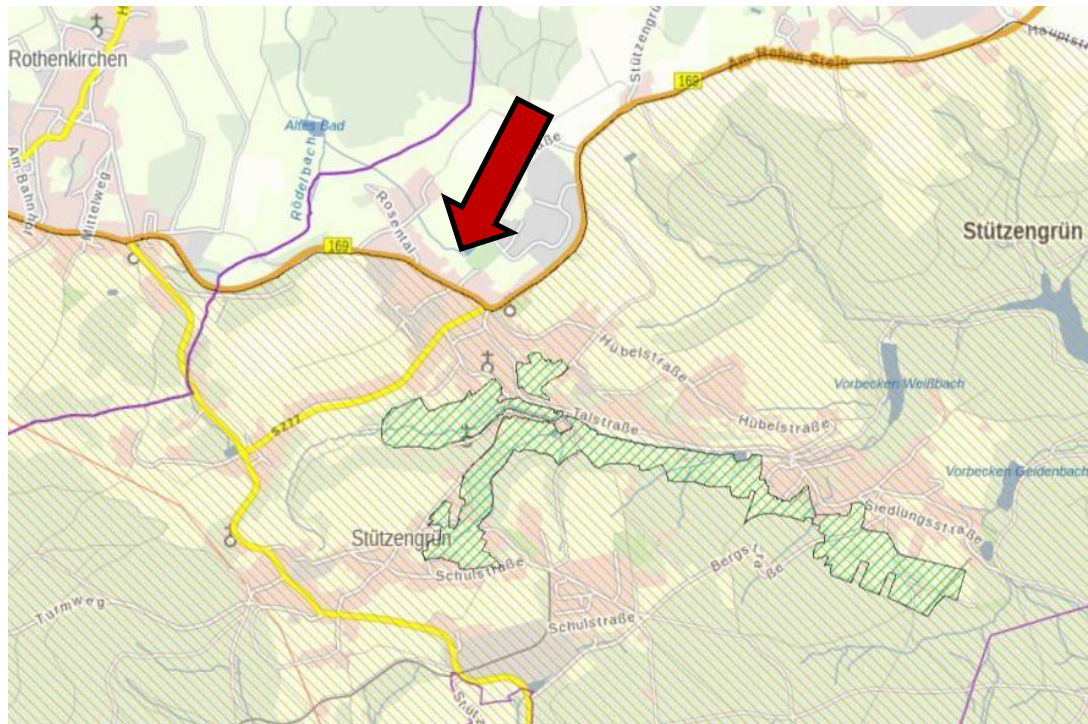


Abbildung 9: Schutzgebiete (iDA, LfULG);  
braune Schraffur = Naturpark „Erzgebirge / Vogtland“;  
grüne Schraffur = FFH- Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“

### Gewässerschutz

Der Standort des Vorhabens befindet sich angrenzend an die Schutzzone III der Trinkwassertalsperre Eibenstock.

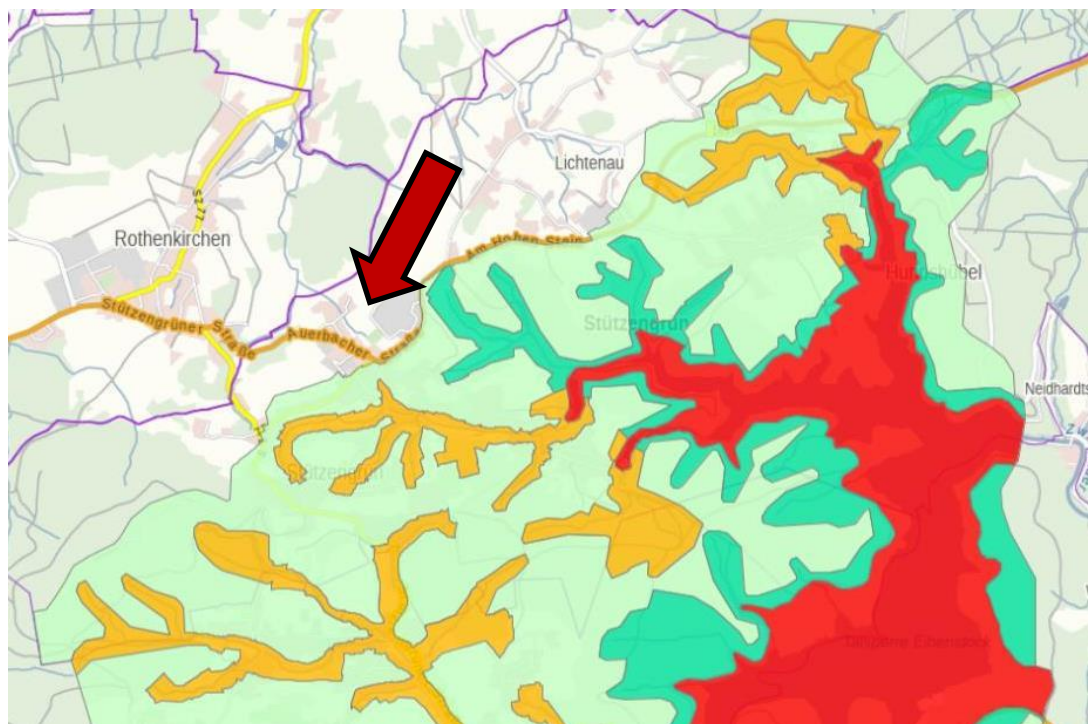


Abbildung 10: Trinkwasserschutzgebiete für Talsperren (iDA, LfULG);



Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

### **Denkmalschutz, Archäologie**

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Nach § 14 SächsDSchG 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. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

## **6. Planungsziele**

Folgende planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Stützengrün sollen insbesondere Bestandteil dieser Satzung werden:

- Entwicklung einer Wohnbaufläche.
- geordnete Flächennutzung und städtebauliche Entwicklung im Bereich erschlossener Flurstücke mittels Baulandausweisung für den örtlichen Bedarf.
- Vorgabe von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Berücksichtigung des Naturschutzes und zur Wahrung des Ortsbildes.
- Ausgleich des Eingriffs durch Festsetzungen einer Ausgleichsmaßnahme.

## **7. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

### **7.1. Allgemeines**

Die Klarstellungssatzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung (nach § 35 BauGB) zugänglich sind. Alle in der Satzung aufgenommenen Grundstücke müssen sich eindeutig dem Innenbereich zuordnen lassen.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann mittels Klarstellung kein neues Bauland ausgewiesen werden. Sie zeichnet lediglich (klarstellend) den tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs nach und hat ausschließlich deklaratorische, d. h. bestätigende Wirkung. Alle dort aufgeführten Grundstücke müssen Innenbereichsqualitäten im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB besitzen.

Ein Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil,

- wenn das Gebiet von einem städtebaulichen Gewicht und von einer organischen Siedlungsstruktur geprägt ist,
- das Grundstück in einem solchen Bebauungszusammenhang zu einem Ortsteil liegt, dass der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit gewahrt bleibt,
- das Grundstück erschlossen ist und
- wenn die Bauwerke dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Aufgabe der Klarstellungssatzung ist es vornehmlich, Klarheit über den Verlauf der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu schaffen und insofern öffentlichen Planungsträgern bindende Vorgaben für ihre Entscheidungen zu machen. Eine „erweiterte Abrundungssatzung“ wurde 1996 für die Gemeinde Stützengrün erstellt.

## **8. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

### **8.1. Allgemeines**

Ergänzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB haben eine Klarstellung des Innenbereiches zur Grundlage. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellten Innenbereich einbezogen werden.

Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht jedoch nicht aus, um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Voraussetzung ist nach dem Willen des Gesetzgebers immer, dass die mit der Satzung beabsichtigte Entwicklung städtebaulich vertretbar ist und die aufgenommenen Flächen von der vorhandenen Bebauung geprägt werden. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nunmehr nach dem § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden. Diese Satzung dient jedoch nicht dazu, neue Baugebiete am Ortsrand zu entwickeln; dieses ist der Bebauungsplanung vorbehalten.

### **8.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot**

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn

- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB Voraussetzung, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht nicht, wenn Ortsteile in die freie Landschaft hinein erweitert bzw. Bebauungsplangebiete abgerundet werden.

### **8.3. Verfahren**

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (vereinfachtes Verfahren).

Der Gemeinde Stützengrün hat am 26.09.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB für Teilbereich der Flurstück3 7/1, 8/2, 8/4, 9 und 10/3 der Gemarkung Stützengrün beschlossen. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet der Gemeinde veröffentlicht, im Zentralen Landesportal Sachsen eingestellt und zusätzlich in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde Stützengrün beschließt die Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Auerbacher Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei.

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 2.100 m<sup>2</sup> ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

### **8.4. Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche**

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss an vorhandene Bebauung - dennoch im Außenbereich. Die Vorhabenfläche wird von zwei Seiten von Bebauung eingeschlossen, Auerbacher Straße Nr. 34 und 36a. Mit Ihrer Einbeziehung in den Innenbereich wird dieser sinnvoll ergänzt, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt oder andere städtebaulich oder landesplanerische Ziele und Grundsätze verletzt werden. Es besteht keine Entwicklung in die freie Landschaft.

Die Fläche ist aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie von der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung her als zu einer Wohngebietsfläche zugehörig zu bewerten. Diesem Schutzanspruch entspricht auch die zukünftige Nutzung. Mit der Bebauung von nur einem Gebäude wird der Bereich, sinnvoll ergänzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt. Die Erschließung ist über die Auerbacher Straße gesichert. Ein Wegerecht über das Flurstück 8/4 ist dinglich gesichert.

Durch die Ergänzungssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Städtebauprojekte sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da es sich um einen einzelnen kleinen Wohnstandort handelt, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auf der Ergänzungsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Sächsischem Naturschutzgesetz geschützten Biotope. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt. Durch die Ergänzung entsteht keine Fehlentwicklung, die den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde.

## 8.5. Begründung zu den textlichen städtebaulichen Festsetzungen

Der Gesetzgeber gestattet es der Gemeinde, nach § 34 Abs. 5 BauGB für die Ergänzungsflächen aus städtebaulichen Gründen erforderliche einzelne Festsetzungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Stützengrün bei Wahrung des Ortsbildes im betroffenen Ortsbereich und zur Einbindung in die vorhandene Umgebung Gebrauch.

### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Die Satzung dient, wie beschrieben verhältnismäßig unkompliziert, der Wohnbaulandbereitstellung. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der umgebenden Bebauung. Um den umgebenden Charakter einer lockeren Wohnbebauung fortzusetzen ist ein Wohngebäude auf dem Teilflurstück 9 der Gemarkung Stützengrün zulässig. Gemäß § 14 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Der Planbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben.

### *Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Es wird keine Baugrenze festgesetzt, da eine mögliche Bebauung bereits durch den Bestand und die Abgrenzung der Ergänzungsfläche eingeschränkt wird. Der notwendige Mindestabstand zu den Nachbarflurstücken (Abstand 3,00 m) muss gesichert sein.

### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. §§ 14 ff BNatSchG und § 9 SächsNatSchG stellen Vorhaben im Außenbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welchen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG im Falle seiner Zulässigkeit zu kompensieren ist.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 9 ist zur Randeingrünung des privaten Grundstücks eine ca. 3,0 m breite Hecke mit standortgerechten Sträuchern fachgerecht anzupflanzen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St. / 3 m<sup>2</sup>; Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60 – 100 cm) und dauerhaft zu erhalten.

Für die Gehölzpflanzungen sind gebietseigene Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe zu verwenden. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand (durch Samenanflug) ist durch regelmäßige Pflege durch den Vorhabenträger zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit die Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend.

Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zulässig sind. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Die festgesetzte Bepflanzungsmaßnahme ist spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Grundstück zu realisieren. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen

einheimische Sträucher (vStr. 3-5 Tr., h 60-100)

Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Ergänzend ist entlang der geplanten Heckenpflanzung ein ca. 2 m breiter Saum mit einer einheimischen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen – maximal zwei Mahdtermine / Jahr.

Die Maßnahme kompensiert damit die durch die geplante Bebauung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Versiegelung ca. 150 – 200 m<sup>2</sup>) in einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort und stellt damit eine geeignete Ausgleichsmaßnahme für den dauerhaften Verlust der Funktionsverluste des Naturhaushaltes dar. Es wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Festsetzungen ausgeglichen werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine wasserdurchlässige Gestaltung der Wege, Zufahrten und Stellflächen vorzusehen.

*Maßnahmen zum Klimaschutz*

Das Berücksichtigungsgebot gemäß § 13 (1) Satz 1 Klimaschutzgesetz (KSG) erfordert, dass im Rahmen der Abwägung, die Auswirkungen der Planungsentscheidung auf den Klimaschutz - bezogen auf die in §§1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele - zu ermitteln und die Ermittlungsergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen sind. Regelmäßig sind im Bebauungsplanverfahren demzufolge die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima zu prüfen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik), Wärmepumpe)
- Verzicht auf Schotter-/ Kiesgärten; bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten.

**8.6. Versorgung und Entsorgung**

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sehen vor, dass im Bereich einer Ergänzungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss. Das Ergänzungsgebiet ist an die ortsübliche öffentliche Erschließung angebunden bzw. nach den von den Zweckverbänden und den sonstigen Versorgern gültigen Bedingungen auf Kosten der Antragsteller noch anzubinden.

### **Trinkwasser**

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserwerke Westertal befindet sich in der Ergänzungsfläche das Haus Auerbacher Straße 36 a, welches über eine gemeinsame Gruppenanschlussleitung AW 63x6,7 PE, von welcher eine Hausanschlussleitung AW 40x3,7 PE zum Gebäude abzweigt, mit Trinkwasser versorgt wird.

Durch den Verband erfolgen in den Jahren 2023 bis 2025 umfangreiche Verlegungen von Abwasserkanälen und Trinkwasserleitungen im Bereich der Auerbacher Straße. Im Zuge dieser Arbeiten wird die Trinkwasserverteilung teilweise neu strukturiert. Die nordöstlich der Ergänzungsfläche mit einem 4 m breiten Schutzstreifen gesicherte Versorgungsleitung VW DN 150 GG soll wie die gemeinsame Hausanschlussleitung AW 63x6,7 PE zum Haus Auerbacher Straße 36 a außer Betrieb genommen werden. Die Versorgung wird auf die neu zu verlegende Versorgungsleitung VW 180x16,4 PE 100 in der Auerbacher Straße umgestellt. Dazu werden ebenfalls neue Hausanschlussleitungen von der Versorgungsleitung VW 180x16,4 PE 100 zu den Häusern Auerbacher Straße 34, 36, 36 a und 38 verlegt.

Da die Ergänzungsfläche nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Versorgungsleitung liegt, ist eine Versorgung dieser Fläche nur über separate Hausanschlussleitungen von der zukünftigen Versorgungsleitung 180x16,4 PE 100 in der Auerbacher Straße möglich.

Da ausschließlich der Bau eines Wohnhauses auf dem Flurstück 9 geplant und der Eigentümer auch im Besitz der angrenzenden Flurstücke 8/2 und 8/4 ist, muss die Hausanschlussleitung nicht über Flurstücke Dritte geführt werden. Ein Zusammenschluss der Flurstücke ist geplant. Es ist für die Sicherung der Hausanschlussleitung keine Eintragung im Grundbuch erforderlich.

Der statische Druck an möglichen Anbindepunkten an die geplante Versorgungsleitung VW 180x16,4 PE 100 liegt bei ca. 6,0 bar.

### **Löschwasserbereitstellung, Brandschutz**

Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (Generalklausel).

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Stadt/ Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig ist. Der RZV ist daher nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet. Die Bereitstellung erfolgt freiwillig im Rahmen der Möglichkeiten und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung, Haftung, Garantie o. Ä.

In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt Abb. W 405 beträgt die geforderte Löschwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für ein Wohngebiet 48 m<sup>3</sup>/h. Grundsätzlich können alle geeigneten (= erreichbaren) Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m herangezogen werden. Bei Einhaltung eines Mindestversorgungsdruckes am Hydranten von 1,5 bar entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann am Unterflurhydranten 095 im Bereich der Einmündung der Brückenbergstraße eine Löschwassermenge von ca.  $Q_L=13,5$  l/s über einen Zeitraum von 2 h entnommen werden.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, speziell für Fahrzeuge der Feuerwehr / des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten.

### **Abwasser / Niederschlagswasser**

Der Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge realisiert momentan Baumaßnahmen in der Auerbacher Straße. Ein Mischwasserkanal und auch ein Regenwasserkanal befinden sich in der Auerbacher Straße und verlaufen zwischen den Häusern N. 34 und Nr. 36 in Richtung Nordosten durch die Ergänzungsfläche, Flurstücke 9 und 10/3. Ein Schutzstreifen von beidseitig 3,0 m ist zu berücksichtigen.

Die Erschließung des geplanten Wohngrundstückes kann grundsätzlich an die öffentlichen Abwasseranlagen im Trennsystem erfolgen. Die neu zu verlegenden Anschlussleitungen sind kosten- und genehmigungspflichtig.

Unbelastetes Niederschlagswasser kann schadlos auf dem Grundstück breitflächig versickert werden. Diese Versickerung bedarf keiner gesonderten wasserrechtlichen Gestattung. Grundstücke Dritter dürfen durch die Versickerung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte vorrangig zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Bei der Regenwasserableitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal des Zweckverbandes Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) ist grundsätzlich eine private Regenwasserrückhaltung in die Planung mit einzubeziehen. Wird das Niederschlagswasser gesammelt und gezielt in den Untergrund geleitet (Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen wie Mulden, Rigolen oder Regenwasserzisternen), handelt es sich gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz um einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand, für den die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erforderlich ist.

### **Stromversorgung**

Im geplanten Baubereich der Satzung befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), an die das geplante Wohnhaus angeschlossen werden soll. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Bei der Ausführung des Vorhabens sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bedingungen der MITNETZ STROM wie ein Mindestabstand zur Kabelanlage oder die Mindestüberdeckung etc. einzuhalten.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zuge Ihrer Planung rechtzeitig zu beantragen. Diese ist mit uns zum frühestmöglichen Zeitpunkt -jedoch mindestens 6 Monate vorher- abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage der Kabel. Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Stützengrün erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

### **Gasversorgung**

Im Plangebiet betreibt die inetz GmbH keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung.

### **Abfallentsorgung**

Für die Belange der Kommunalen Abfallentsorgung im Erzgebirgskreis ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) in Stollberg zuständig.

Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann an der Auerbacher Straße zwischen Haus Nr. 32 und Nr. 34 erfolgen, da die Zufahrt zu dem geplanten Wohnhaus mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug nicht gefahrlos möglich ist. Die Abfallbehälter sind am Abholtag von den Grundstückseigentümern an die Auerbacher Straße zu transportieren.

### **Kommunikation, Breitband**

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.erzgebirge24.de](http://www.erzgebirge24.de) zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

## **9. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung**

### **9.1. Umweltverhältnisse**

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 2.100 m<sup>2</sup> ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen.

#### **menschliche Gesundheit / Bevölkerung (Immissionsschutz)**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Ist-Situation sowie die vorliegenden Planunterlagen lassen keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Der Planung stehen immissionschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Die gemäß dem vorliegenden Entwurf der Ergänzungssatzung auf der Ergänzungsfläche vorgesehene Wohnbebauung ist mit der benachbarten bestehenden Bebauung grundsätzlich verträglich.



Es wird empfohlen, abzusichern, dass die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) eingehalten wird.

### **Nutzungs- und Biotopstrukturen**

Bei der straßennahen Fläche des Teilflurstücks 9 Gemarkung Stützengrün handelt es sich um ein dem Wohnen zugeordneten Grünland (Garten) des Wohnhauses Auerbacher Straße Nr. 34. Das Grünland hat gemäß Tabelle 3 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen einen nachrangigen Biotopwert. Die Vorhabenfläche wird dem Biotoptyp „intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte“ bzw. „Gartenland“ (CIR Code 41 300 / 94 800) zugeordnet.

Durch die geplante Überbauung geht potenzieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten unbebauten Flächen jedoch gärtnerisch gestaltet und genutzt werden. In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist es geplant auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 9, an der nördlichen Grenze auf einer Fläche von ca. 175 m<sup>2</sup> eine Hecke zu pflanzen. Durch diese Maßnahme kann eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht werden.

### **Geologisch-hydrogeologische Situation im Plangebiet**

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Paläozoikum“ an. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Verwitterungszone und des Hangschuttes oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss vorkommt. Diese oberflächennahe Grundwasserführung unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Das Festgestein stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen von Klüften und Störungen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Wie bereits beschreiben grenzt der der Geltungsbereich in die Schutzzone III der Talsperre Eibenstock (Trinkwasserschutzgebiet).

### **Naturhaushalt (Boden)**

Aus regionalgeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Granitmassiv von Eibenstock.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Wohnstandortes werden überwiegend durch sehr geringmächtige Böden (Ah/C-Böden: Ranker und Regosol u.a.) bestimmt (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Bodenkarte 1:50.000). Der Oberboden wird meist nicht mächtiger als 40 cm. Diese schwach entwickelten Böden besitzen im Bereich des geplanten Vorhabens gemäß Bodenfunktionskarte eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

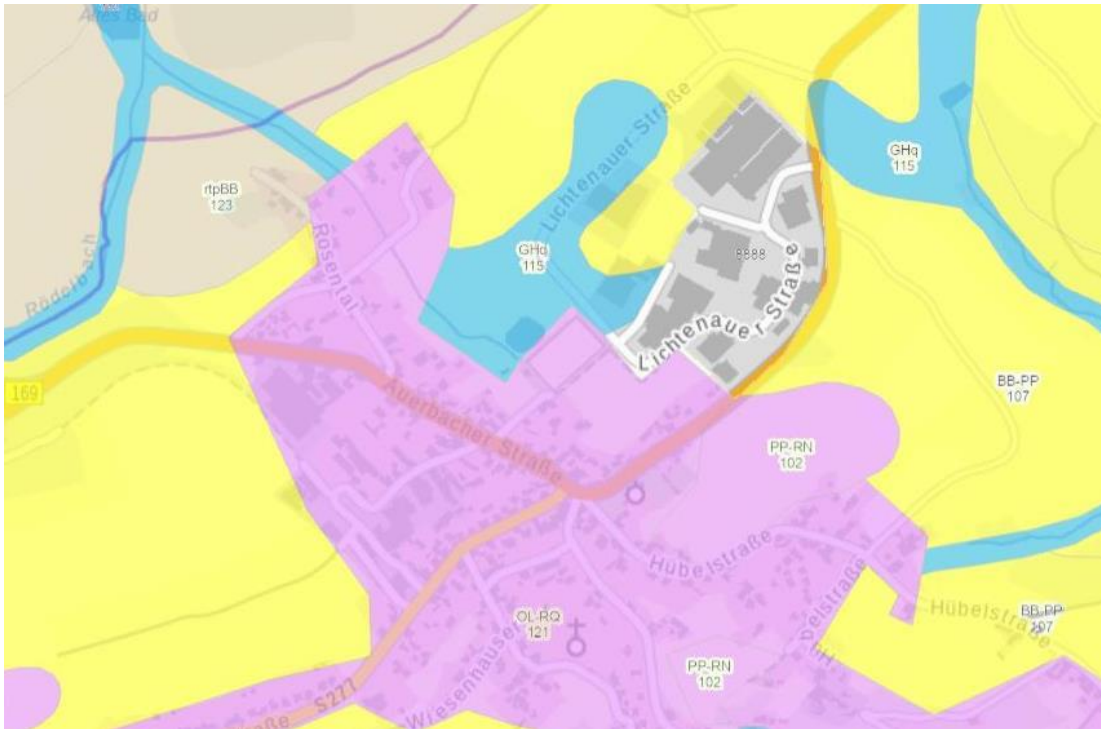


Abbildung 11: Bodenkarte (iDA, LfULG)  
OL-RQ: Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Lehmschutt;

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt. Aus den vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenerosionsgefährdung ist ersichtlich, dass für den Planbereich eine mittlere potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Erosionsgefährdete Steillagen oder erosionsgefährdete Abflussbahnen befinden sich nicht im Bereich des Vorhabens.

Die Schutzwürdigkeit eines Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion wird anhand der Kriterien Seltenheit, Natürlichkeit, Wasserhaushalt und Trophiezustand bemessen. Hoch bedeutend als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation werden daher lediglich Böden mit besonderen Standortfaktoren bewertet, die im Planungsgebiet nicht vorkommen. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufgrund der geringen Flächenversiegelung einer aktuell als Garten genutzten Fläche, kann die Beeinträchtigung des Bodens als gering eingeschätzt werden

### **Altlasten**

Laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) sind die betroffenen Flurstücke Gemarkung Stützengrün nicht als Altlastenverdachtsflächen registriert.

### **Naturhaushalt (Oberflächenwasser)**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

### **Naturhaushalt (Klima, Klimaschutz)**

Das Klima in Stützensgrün ist warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Stützensgrün 6.3 °C. Mit 15.3 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in dem Monat liegt bei -2.9 °C.

Stützensgrün hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Innerhalb eines Jahres gibt es durchschnittlich 722 mm Niederschlag. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 43 mm. Der Monat ist damit der niederschlagsärmste des ganzen Jahres. Mit 84 mm ist der Juli der Monat mit dem meisten Niederschlag im Jahr ([www.climate-data.org](http://www.climate-data.org)).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Das Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe kaum von Bedeutung. Gehölzstrukturen im Planungsgebiet besitzen klimatisch verbessernde Funktionen innerhalb von Siedlungsflächen.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f). Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Festsetzungen zum Klimaschutz wurden in der Ergänzungssatzung getroffen.

### **Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung**

Landschaftsräumlich befindet sich das Gemeindegebiet entsprechend Karte 6 des Landesentwicklungsplanes Sachsen – Landschaftsgliederung - an den südlichen Ausläufern des Unteren und Mittleren Westerzgebirges im Übergang zum Oberen Westerzgebirge.

Die Umgebung von Stützensgrün sowie die Gemeinde selbst sind vom regional-typischen Charakter der Erzgebirgslandschaft direkt am und im Naturpark Erzgebirge – Vogtland geprägt. Die walddreiche Berglandschaft rund um den Kuhberg weist viele Wanderwege, Loipen oder Radwege zur landschaftsbezogenen Erholung auf.

Da sich die Fläche der Ergänzungssatzung in Privatbesitz befindet und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

## 9.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Anpflanzung einer Hecke - Ausgleichsmaßnahme,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a (2) BauGB i.V. § 1 BBodSchG und § 7 SächsKrWBodSchG),
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, DIN 18 915 sowie 19 731),
- Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück,
- allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 WHG: jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert, d. h. in den ursprünglichen Zustand zurückgeführt.
- Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen des § 3 der 32. Bundes-Immissionsschutzverordnung-BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) vom 29. August 2002 (BGBl. 1 S. 3478) genügen. Die Betriebszeiten dieser Aggregate sind entsprechend § 7 Abs.1 der 32. BImSchV zu gestalten.
- Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen. Die darin festgelegten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte betragen im hier vorliegenden allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und sind bei den Bauarbeiten einzuhalten.
- Lärmintensive Tätigkeiten sind generell auf die Tageszeit gemäß den Festsetzungen der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen“ (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) zu beschränken.

## 9.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die geplante Wohnbebauung stellt gemäß § 14 Abs. 1 des BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert wird, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Im Folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf dargestellt.

Die Kompensationsermittlung erfolgt verbal - argumentativ um ein hohes Maß an einzelfallbezogener Betrachtung zu ermöglichen und den Formalisierungsgrad zu minimieren. Es ist der derzeitige Zustand (Ist-Zustand) dem geplanten zukünftigen Zustand (Soll-Zustand) von Natur und Landschaft hinsichtlich der vermuteten Flächenversiegelung gegenüberzustellen.

#### **Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:**

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels zur eindeutigen Codierung herangezogen. Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit / Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert.

Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet (Bewertung angelehnt an Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Tabelle 3). Im Bereich des geplanten Wohnstandortes handelt sich ausschließlich um eine dem Wohnen zugeordnete intensiv genutzte Grünlandfläche frischer Standorte / Gartenland (CIR Code: 41 300 / 94 800) mit nachrangiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

#### **Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen:**

Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau eines Gebäudes zzgl. Terrasse, Stellplätze eine Neuversiegelung von ca. 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> entsteht. Die Versiegelung der bisher un bebauten Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktion und damit zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf die Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens. Dies bewirkt auch eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

#### **Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Die zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Maßnahmen sollten wenn möglich immer in einem räumlichen - funktionalen Zusammenhang mit dem verursachten Eingriff stehen. Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 9 der Gemarkung Stützengrün (Teilbereich) bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Folgende Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen und zeitgleich mit den Bauarbeiten durchzuführen:

##### **A1 Anpflanzung einer standortgerechten Hecke im nördlichen Bereich des Flurstücks 9 als Übergang in die freie Landschaft**

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 9 ist zur Randeingrünung des privaten Grundstücks eine ca. 3,0 m breite Hecke mit standortgerechten Sträuchern (gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3) fachgerecht anzupflanzen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St. / 3 m<sup>2</sup>; Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60 – 100 cm) und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend ist entlang der geplanten Heckenpflanzung ein ca. 2 m breiter Saum mit einer einheimischen Blümmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

Der Gemeinde Stützengrün stehen keine geeigneten Flächen für Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Verfügung.

### **Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich**

Die Versiegelung von ca. 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> Fläche hat einen Kompensationsbedarf zur Folge. Dieser wird durch Ausgleichsmaßnahmen mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt 175 m<sup>2</sup> ausgeglichen:

- Anpflanzung einer Hecke mit Saumstreifen

Gemäß § 9 Abs. 2 SächsNatSchG gilt der Eingriff als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Ausgleichbarkeit des Eingriffs wird an Hand der ökologischen Bedeutung und Wiederherstellbarkeit der beeinträchtigten Lebensräume sowie anhand des funktionalen und räumlichen Zusammenhangs der Ausgleichsmaßnahmen mit den beeinträchtigten Strukturen und Funktionen beurteilt. Auf Grund der Bedeutung und Wiederherstellbarkeit der gestörten Lebensraumelemente und ihrer Funktionen wird der gesetzlich geforderte Ausgleich mit den vorgesehenen Maßnahmen erfüllt, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

## **9.4. Artenschutz**

### **Rechtsgrundlagen**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben der Ergänzungssatzung für einen Bereich am Neuheider Weg der Gemarkung Stützengrün diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

### **Vorkommen relevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegen Verbotverletzungen nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Der Bau von einem Wohngebäude führt zu keiner signifikanten Änderung der Landschaftskulisse, so dass auch keine Beeinträchtigung von geschützten Arten im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten ist.

Aufgrund des im Geltungsbereich befindlichen Gehölzbestandes (insbesondere Flurstück 10/3 und 8/2), kann nicht ausgeschlossen werden, dass vor allem Vogelarten den Gehölzbestand als Nahrungshabitat und / oder Fortpflanzungsstätte nutzen. Es ist jedoch lediglich mit Arten zu rechnen, die in Sachsen weit verbreitet sind und nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

### **Vermeidung**

Der Baumbestand im Geltungsbereich soll erhalten werden. Es wird festgesetzt, dass Bäume, die entfernt werden müssen, nur im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis 28. Februar des Folgejahres gefällt werden können. Ist die Beseitigung von Gehölzen unvermeidbar, sind die Bestimmungen des allgemeinen Schutzes von besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten (insbesondere Prüfung auf das Vorhandensein von Höhlenbäumen).

### **Fazit**

Nach aktuellem Kenntnisstand verletzt die Satzung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbote. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang der umgebenen Nutzflächen weiterhin erfüllt wird. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorlage eines gesonderten Artenschutzfachbeitrages.

## **10. Hinweise zum Bauvorhaben**

### **Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten**

Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen. Die Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz ist zu beachten.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Eintragungen in die Verdachtsdatei des Landratsamtes sind für den Einbeziehungsbereich nicht vorhanden. Trotzdem können bisher unbekannte Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

Bei der Baudurchführung und anschließenden Nutzung sind die abfallwirtschaftlichen Grundsätze, wonach Abfallvermeidung Vorrang vor Verwertung hat, zu beachten. Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- Abfälle sind bereits mit Beginn der Baudurchführung getrennt zu erfassen und der Verwertung zuzuführen,
- soweit möglich, sind bei der Baudurchführung Recyclingmaterialien zu verwenden und
- die Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Abfallverwertung sind bei der Einzelobjektplanung zu beachten und entsprechend nachzuweisen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG

als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Zur Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz zu beachten. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zur Verfügung zu stellen.

Sollten im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sein, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickerterests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasserdurchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen ist.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter „Karten und GIS-Daten“ „interaktive Karten“ „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage per Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) zu stellen. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ihnen unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

Stützengrün gehört zur Erdbebenzone 1 sowie zur geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels). Auf die Anwendung der erdbebengerechten Baunorm DIN EN 1998-1/NA:2011-01 (vormals DIN 4149:2005-04) wird hingewiesen.

### **Bergbau, Hohlraumgebiete**

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Vorhaben in einem alten Bergbauggebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird



deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse visuell auf das Vorhandensein von 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.

### **Natürliche Radioaktivität**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass hinsichtlich eines Radonzutritts erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von  $300 \text{ Bq/m}^3$  (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von  $300 \text{ Bq/m}^3$  überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Gemeinde Stützengrün liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Auch verpflichtet das Strahlenschutzgesetz die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von  $300 \text{ Bq/m}^3$  festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden. Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen informiert das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz in Dresden Pillnitz.

### **Katastrophenschutz**

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

Stützengrün, den  
Bürgermeister Viehweg

## **Quellen- und Literaturverzeichnis**

AM ONLINE PROJECTS – ALEXANDER MERKEL: Climate-data.org

STADT LIMBACH-OBERFROHNA (07/2022): Flächennutzungsplan, Entwurf

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2012): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2023): Regionalplan Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2017): Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013