

**Begründung zum
Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
„Wohngebiet an der Schulstraße“
in Stützensgrün- Entwurf**



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

im Auftrage des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Stützensgrün
Hübelstraße 12
08328 Stützensgrün

Telefon: 037462/654-0
Fax: 037462/654-50
Mail: info@stuetzengruen.de

Der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün beabsichtigt diese Bauleitplanung, bestehende aus den Teilen:

- Planzeichnung

- Festsetzungen

- Begründung

(wird nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen.

Inhalt

1.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
2.	ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	5
2.1.	Planungserfordernis und Anlass	5
2.2.	Planungsziele und –zwecke.....	5
2.3.	Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	6
3.1.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen.....	6
3.2.	Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen	9
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	10
4.1.	Plangrundlage (Karte).....	10
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	11
4.3.	Rechtsverhältnisse.....	11
4.4.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches	12
4.5.	Schutzgebiete	13
4.6.	Umweltverhältnisse	14
4.7.	Artenschutz	17
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSFESTSETZUNGEN.....	17
5.1.	Grundzüge der Planung.....	17
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
5.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.4.	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
5.5.	technische Infrastruktur.....	21
5.6.	Hinweise zur Planung	23
6.	FLÄCHENBILANZ.....	24
7.	HINWEISE ZUM VERFAHREN	24
8.	DATENGRUNDLAGEN, LITERATURVERZEICHNIS	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 Raumnutzung.....	7
Abbildung 2:	Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	9
Abbildung 4:	Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss	10
Abbildung 5:	Lage im Raum (Denkmalkarte Sachsen).....	11
Abbildung 6:	Schulstraße, Zufahrt Haus Nr. 37b	12
Abbildung 7:	Haus Nr. 35, Abriss geplant	12
Abbildung 8:	Planausschnitt, FFH-Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün	13
Abbildung 9:	Planausschnitt, Trinkwasserschutzgebiet der Talsparre Eibenstock.....	14

1. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I .S. 2808) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I .S. 3434) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl S. 706) geändert worden ist,

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62),

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl S. 348) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl S. 652) geändert worden ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Neuordnung der betreffenden Fläche geschaffen. Der Bebauungsplan „Wohngebiet an der Schulstraße“ dient der Wohnnutzung auf Flächen, die sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Um Baurecht für die geplante Wohnbebauung zu erlangen, wird ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt.

verkürztes Aufstellungsverfahren:

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,78 ha stellt eine Außenbereichsfläche dar, die gemäß § 13b im vereinfachten Verfahren (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB)) einbezogen werden kann.

keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von

der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Da der § 13 b BauGB entsprechend zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

2. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis und Anlass

Die Gemeinde Stützengrün beabsichtigt mit der Überplanung des ca. 0,78 ha großen Bereiches an der Schulstraße im Südosten von Stützengrün mittels Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen zu ermöglichen. Dazu wurde vom Gemeinderat am 22. Januar 2019 der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. GR 6/276/51) für diese städtebauliche Planung gefasst.

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

Trotz prognostiziertem und tatsächlichem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren besteht nach wie vor Bedarf an erschlossenen Bauflächen für den Eigenheimbau entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Geplant sind drei bis vier Einfamilienhäuser im Planbereich. Eine Bauvoranfrage für den Geltungsbereich liegt der Gemeinde bereits vor.

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

Den Belangen von Grünordnung und Freiflächengestaltung wird in der vorliegenden Planung mittels einer integrierten Grünordnung entsprochen.

2.2. Planungsziele und –zwecke

Planungserfordernis und -anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch folgendes hinreichend begründet:

- Reaktion auf die derzeitige Marktsituation, indem verstärkt Eigenheimbau nachgefragt und dementsprechend kurzfristig Bauland bereit zu stellen ist,
- Bereitstellung von baulichen Entwicklungsflächen für den Eigenheimbau Bauvoranfrage für das Plangebiet liegt vor,
- maßvolle Ausgestaltung des Gebietes zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen.

2.3. Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sind auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan 2013:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden,

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,

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, [...] nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden,

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung vom 31.07.2008:

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,

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 erfolgen. Dabei sind die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Nahverkehr aufeinander abzustimmen,

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden,

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, [...],

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,

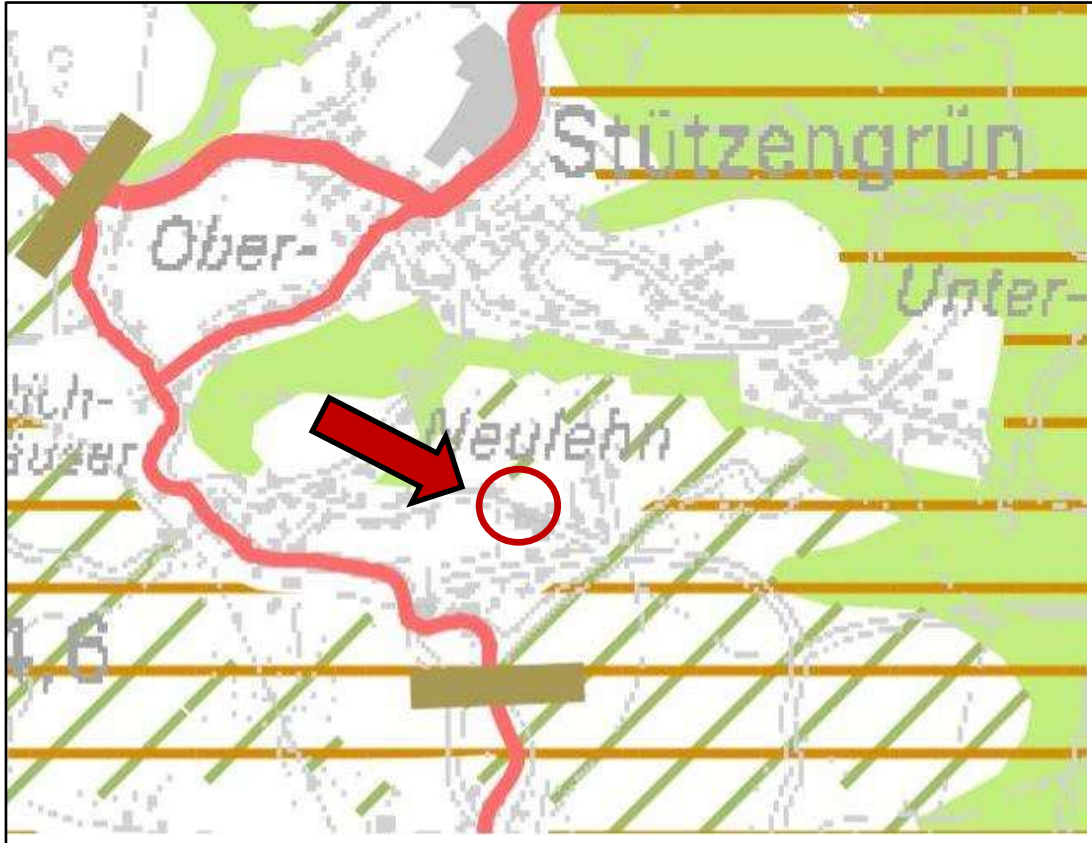


Abbildung 1: Regionalplan Südwestsachsen, Karte 1 Raumnutzung

Im Bereich des geplanten Wohngebietes an der Schulstraße wurden im Regionalplan Südwestsachsen keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen.

Die Fläche grenzt an ein Vorranggebiet sowie ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung durch den Bau von drei bis vier Eigenheimen ist nicht zu erwarten.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage der Planung ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Planentwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 15.12.2015:

Z 1.2.2 siehe G 1.1.2 Regionalplan Südwestsachsen,

Z 1.2.3 siehe Z 1.1.3 Regionalplan Südwestsachsen,

G 1.2.4 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,

Z 1.2.7 siehe Z 1.1.7 Regionalplan Südwestsachsen

Z 2.1.2.2 In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sollen die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietsspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden.

G 2.1.5.1 [...] Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen.

Die Nachnutzung von Gartengrundstücken im Anschluss an den Innenbereich dient dem Schutz des Freiraumes im Außenbereich. Die Planung ermöglicht somit eine dem aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung bereits beanspruchter Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde die Bauflächenentwicklung steuern.

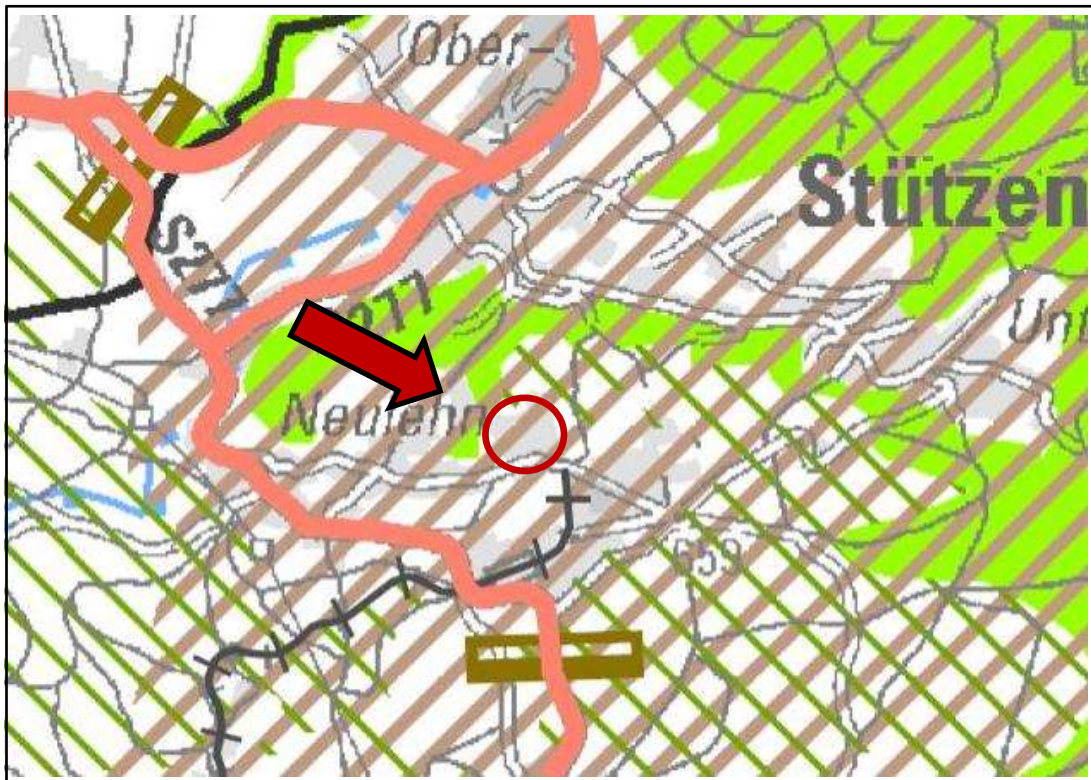


Abbildung 2: Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß **Karte 1.1** „Raumnutzung“ sowie der **Karte 8** „Kulturlandschaftsschutz“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft besonderer Eigenheit. Der Bau einzelner Wohnhäuser kann nicht als raumbedeutsames Vorhaben (zu G 2.1.3.9 Regionalplanentwurf Chemnitz) bezeichnet werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Bergbaucharakters des Kulturlandschaftsraumes durch die geringe Siedlungserweiterung ist nicht zu vermuten.

In **Karte 9** „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Stoffeinträge die das Grundwasser beeinträchtigen sind nicht wahrscheinlich.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Gebiet mit regionalem Schwerpunkt der Grundwassersanierung handelt (**Karte 11** sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft) sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls im Zuge der Ausführungsplanung weitergehende Untersuchungen vorgenommen werden.

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung nicht entgegen.

3.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stützengrün verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (2004, 1. Änderung 2008).

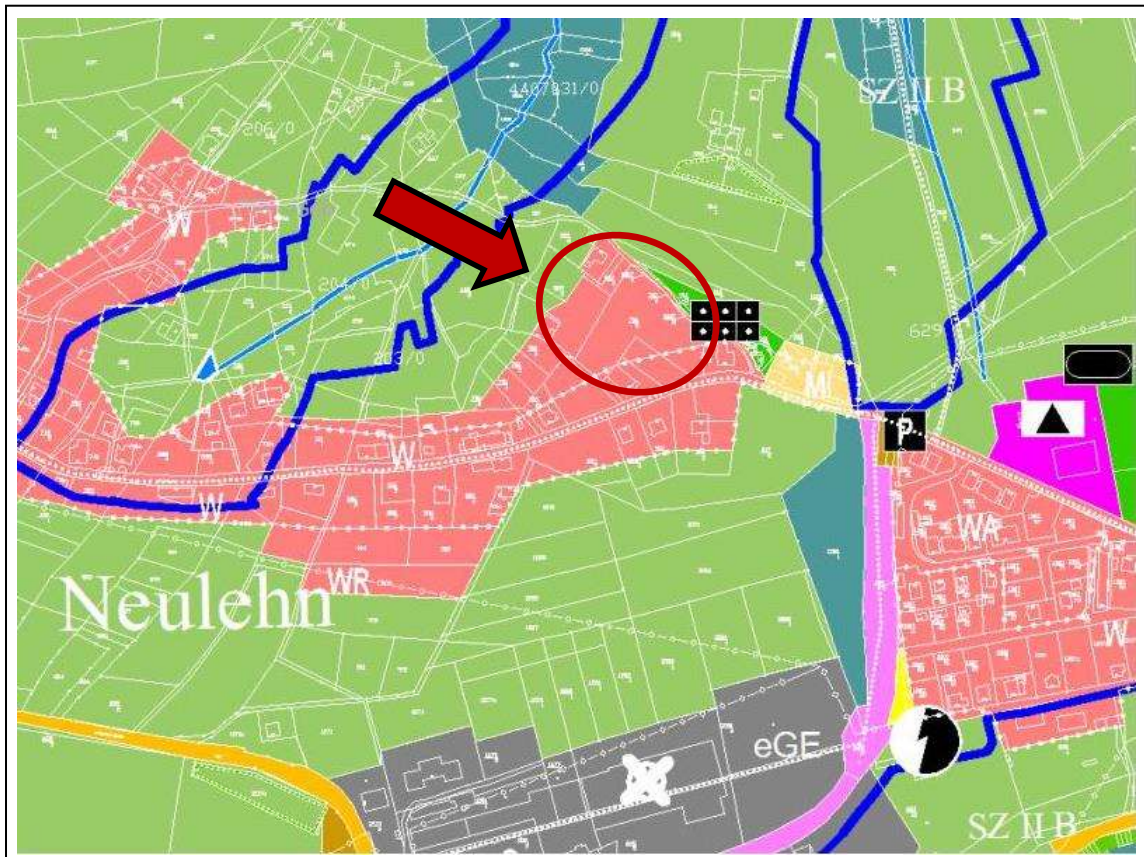


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Darin ist das Plangebiet überwiegend als Wohngebiet, aber auch im Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB muss der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) in Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans angepasst werden. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Die Berichtigung des FNP für den Bereich „Wohngebiet an der Schulstraße“ erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan im Zuge der Anpassung einer Fläche für die Landwirtschaft mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

4. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

4.1. Plangrundlage (Karte)

Als Plangrundlage dient die amtliche digitale Liegenschaftskarte ALK, Stand November 2018.

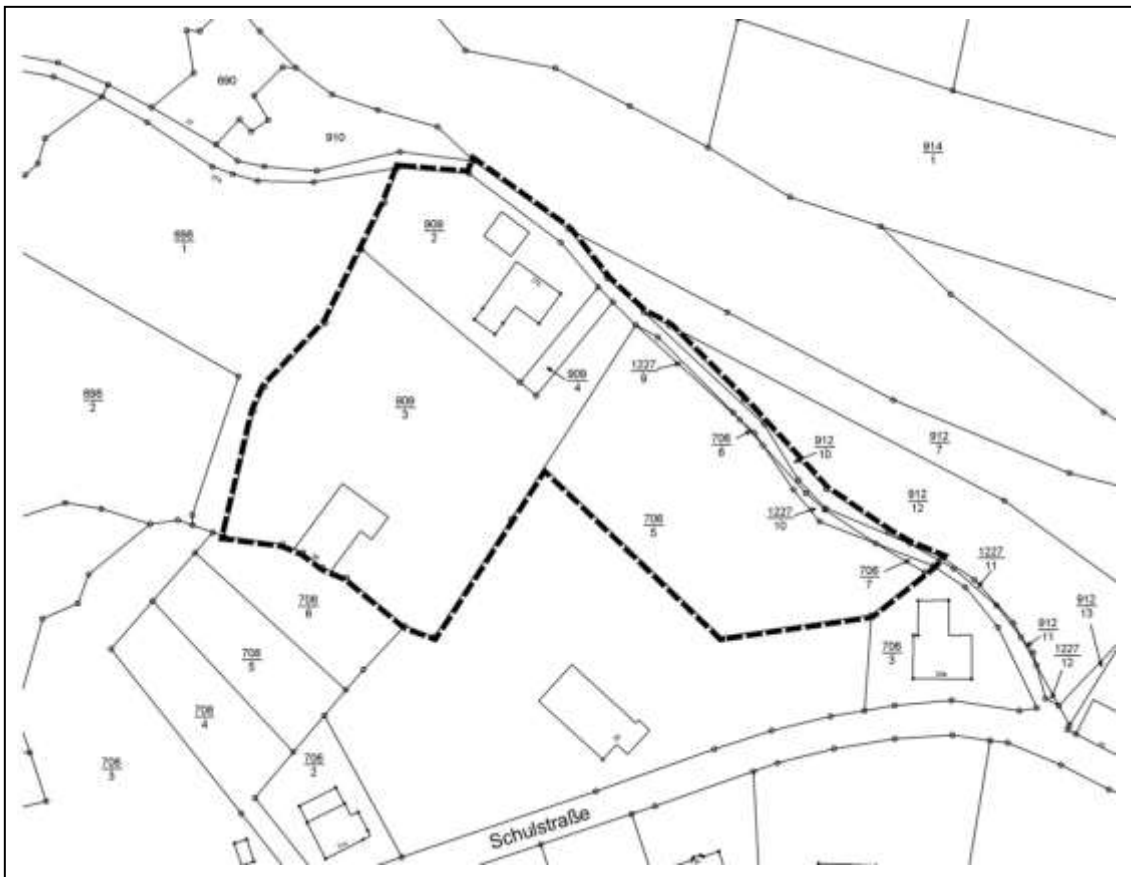


Abbildung 4: Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss

4.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Schulstraße“ befindet sich im Südosten der Gemarkung Stützengrün im ehemaligen Ortsteil Neulehn am Fuße des Kuhberges.

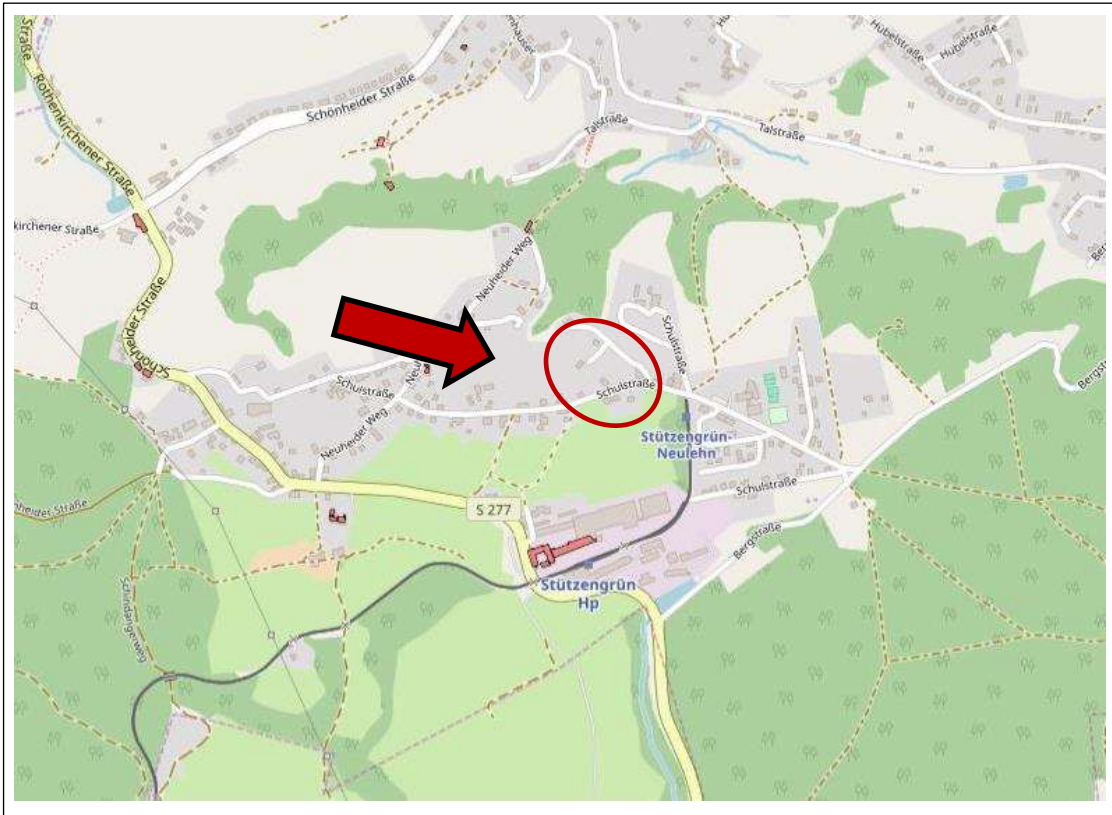


Abbildung 5: Lage im Raum (Denkmalkarte Sachsen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Stützengrün die (Teil-) Flurstücke 706/6, 706/7, 706/8, 706/9, 909/2, 909/3, 909/4, 912/10, 1227/9, 1227/10, 1227/11 sowie 1227/13. Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung eine Fläche von ca. 0,78 ha.

Im Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden sich insbesondere Wohnbebauung mit Einzelhäusern und großen Gärten bzw. Kleingärten nordöstlich der Schulstraße. Das Wohnhaus Schulstraße Nr. 37b besteht bereits, wird jedoch mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Das Haus Nr. 35 wird abgerissen.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden/Nordosten:	Schulstraße
im Westen/Südwesten:	Garten- und Grünlandflächen
im Süden/Südosten:	Wohnbebauung mit Gartenflächen
im Süden/Südosten:	Schulstraße, Wohnhäuser, Kleingärten

4.3. Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet des Bebauungsplanes bestanden und bestehen keine feststellbaren rechtsverbindlichen Planungen.

4.4. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Südosten ansteigende Hangfläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 448 m ü NN entlang der Geltungsbereichsgrenze im Nordwesten bis 457 m ü NN an der Grenze zum Flurstück 706/3 (Haus Nr. 33a).

Der Geltungsbereich ist durch Garten- und Grünlandnutzung gekennzeichnet. Entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 706/8 befinden sich Nadelgehölze zur Einfriedung.



Abbildung 6: Schulstraße, Zufahrt Haus Nr. 37b



Abbildung 7: Haus Nr. 35, Abriss geplant

Verkehrlich wird das Gebiet über die vorhandene Schulstraße erschlossen.

4.5. Schutzgebiete

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 des Bebauungsplanes befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“. Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes in der Entwicklungszone ergeben sich – beziehungsweise auf den Schutzzweck (§ 5 Abs. 2) der Naturparkverordnung Erzgebirge / Vogtland - keine Beeinträchtigungen.

Das FFH-Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“ grenzt im Westen direkt an das Plangebiet. Es handelt sich um einen Komplex aus Grünlandbereichen mit Frisch-, Nass- und Bergwiesen sowie kleinflächigen Buchenmischwald, Moorwald und Zwischenmoor. Direkt im Anschluss an das Flurstück 909/3 wurde der Lebensraumtyp 6520 „Berg-Mähwiese“ kartiert. Es handelt sich um eine frisch bis magere Bärwurz-Bergwiese im Ortsteil Neulehn. Da auf dem Flurstück 909/3 nur ein Einzelhaus vorgesehen ist, ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nicht zu vermuten.



Abbildung 8: Planausschnitt, FFH-Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“

Auf dem Grundstück vorhandener Gehölzbestand ist nach der Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Stützengrün zu erhalten, zu schützen oder bei notwendiger Fällung auszugleichen.

Auch befindet sich der Geltungsbereich in der Trinkwasserschutzzone III der Tal Sperre Eibenstock. Die Zone III erfasst den Bereich der Zone II bis zur Einzugsgebietsgrenze. Sie soll einen Schutz des Grundwassers vor weit reichenden

Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Der Neubau von drei bis vier Einfamilienhäusern führt zu keiner Beeinträchtigung der Talsperre Eibenstock.



Abbildung 9: Planausschnitt, Trinkwasserschutzgebiet der Talsperre Eibenstock

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten.

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 Zuge der Erdarbeiten können sich somit archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

4.6. Umweltverhältnisse

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird insbesondere durch die vorhandene Bebauung an der Schulstraße, Kleingärten sowie Grün- und Gartenland begrenzt. Die nordöstliche Grenze stellt die Schulstraße dar.

Der Geltungsbereich ist durch Gartennutzung gekennzeichnet. Die Fläche wird überwiegend als Wiesenfläche, auf der sich vereinzelt Gehölze befinden, genutzt. Das Wohnhaus Nr. 37b im nördlichen Bereich ist bereits vorhanden und wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Entlang des Flurstücks 706/8 befinden sich Nadelgehölze zur Grundstückseinfriedung.

Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima / Luft)

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden des bereits bebauten Geländes bestimmt. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Gemäß Auswertungskarten Bodenschutz (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) besitzt der Boden in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Schutzwürdigkeit, das Wasserspeichervermögen oder das Puffer- und Filtervermögen geringe Bedeutung.

Die Flurstücke 909/2, 909/3, 909/4, 706/8 oder 706/9 der Gemarkung Stützengrün sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert. Für die Flurstücke besteht kein Altlastenverdacht.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist somit nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus, einschließlich möglicher bergbaubedingter Schadensereignisse, ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Fichtelgebirgs-Erzgebirges-Paläozoikum“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Kluftgrundwasserleitern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wie in Kapitel 4.5 beschrieben befindet sich der Geltungsbereich in der Schutzzone III der Talsperre Eibenstock (Trinkwasserschutzgebiet). Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Das Klima in Stützengrün ist warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Stützengrün 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.

Stützengrün 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).

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

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Die Umgebung von Stützengrün 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.

Prägend für das Landschaftsbild angrenzend an das Planungsgebiet sind jedoch die Eigenheime, die Kleingartenanlage oder die Grünlandflächen, die wenig Erholungspotenzial aufweisen. Da sich die Flächen des Bebauungsplanes in Privatbesitz befinden ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

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 vorliegenden Planunterlagen lassen keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Der Planung stehen immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Deshalb wird empfohlen im Rahmen der Durchführung von Baugrunduntersuchungen eine radiologische Prüfung zu beauftragen. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. die Strahlenschutzbehörde zu informieren.

Alle Informationen sowie Handlungsempfehlungen für eine strahlenschutzgerechte und sichere Verwertung oder Beseitigung von radioaktiven Stoffen bei Baumaßnahmen können auf den Internetseiten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG bzw. dem Leitfaden „Radioaktive Stoffe bei Baumaßnahmen“ der LfULG-Schriftenreihe, Heft 13/2013 entnommen werden.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert trat zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen

Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung.

4.7. Artenschutz

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.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich. Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben des Bebauungsplanes im Bereich Schulstraße in Stützengrün diese Zugriffsverbote insbesondere bezüglich streng geschützter Arten verletzen kann.

Nach dem Artenerfassungsprogramm des Freistaates Sachsen MultiBase wurden im Geltungsbereich des B-Planes bisher keine geschützten Arten erfasst (Schreiben Untere Naturschutzbehörde vom 25.02.2019).

Die Lebensraumflächen des FFH-Gebietes „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“ werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Baugrenze schließt eine Bebauung in diesem Bereich aus.

Da die betreffende Fläche in der vergangenen Zeit bereits als Gartenland genutzt wurde, ergibt sich daraus keine Notwendigkeit zur Vorlage eines gesonderten Artenschutzfachbeitrages nach § 44 BNatSchG. Hinsichtlich eventuell betroffener faunistischer Belange ist von „Allerweltsarten“ auszugehen, die auch im übrigen Gemeindegebiet vorkommen, so dass nicht von einer Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nach § 44 BNatSchG auszugehen ist.

5. Planungsinhalte und Planungsfestsetzungen

5.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stimmen überein mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (Region Chemnitz) und den laut

Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken.

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit drei bis vier Einzelhäusern; die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Schulstraße. Die bestehenden Bäume sind gemäß Baum- und Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes der Gemeinde Stützengrün) zu erhalten bzw. bei notwendiger Fällung zu ersetzen.

5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseigentümern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 ausgewiesen.

Zulässig ist dabei ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3.

Da das Wohngebiet an ein bereits bestehendes Wohngebiet am südlichen Rand der Gemeinde Stützengrün liegt, sind beispielsweise Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Der nicht auszuschließende Besucher- / Kundenverkehr durch diese Nutzungen, vorwiegend mit Kfz, ist infolge des Verkehrslärms stets ein Störfaktor. Weitere im Plangebiet nicht zulässige Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind in der Ortslage von Stützengrün vorhanden und werden als ausreichend bewertet. Sie sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Planungsgebiet ist der Bau von ca. 3 - 4 Eigenheimen vorgesehen. Die Grundstücksgrößen und geplanten Abgrenzungen sollen dem Bedarf der Bauherren variabel angepasst werden.

Der Ortsrandbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben. Deshalb wird im Bereich der Flurstücke 909/2 – 909/4 die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und eine Geschossflächen-zahl GFZ von max. 0,6 festgesetzt. Im Bereich des Flurstücks 706/8 ist die nach BauNVO maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,6 zulässig. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der angrenzenden Bebauung. Eine Straßenbegrenzungslinie wird nicht festgesetzt; damit gilt die Grundstücksfläche als Bemessungswert der Grundflächenzahl.

Die äußeren Gebäudekonturen in den Baufeldern sollen künftig zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend einer charakteristischen Ortsbebauung soll für die Neubebauung eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der geplanten Verkehrsfläche (Abstand 3,00 m) wurden so festgesetzt, dass sie den notwendigen Mindestabstand sichert.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppeüberdachungen und Dachvorsprünge bis zu 1,20 m überschritten werden. Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ziel ist es, den überwiegenden Bedarf an Stellplätzen zu decken und dabei weitere mit dem Kfz-Verkehr verbundene Beeinträchtigungen durch Geräusche und Abgase und den störenden Zu- und Abfahrtverkehrs durch Stellplätze und Garagen zu vermeiden.

Weiterhin sind Garagen auf der Grundlage der Vorgaben nach § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche (Schulstraße) geregelt werden. Die Grundstücke werden über diese erschlossen. Hierbei ist insbesondere § 16 der SächsBO (Verkehrssicherheit) zu beachten.

Eine private Anbindung an die Schulstraße zum Flurstück 909/3 besteht bereits.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Ökopflaster).

5.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dach, Fassadengestaltung, Einfriedung etc.) der baulichen Anlagen sind kaum Festsetzungen vorgesehen um den künftigen Bauherren größtmögliche Freiheiten zu lassen.

Es sind ausschließlich die für das Erzgebirge typische Sattel- und Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig. Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind in einem schiefergrauen dunklen Farbton (anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau oder schwarz) zu gestalten.

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m Höhe zulässig. Der Sicherheitsabstand der Einfriedung zur Straßenkante muss mindestens 0,5 m betragen.

5.4. Grünordnerische Festsetzungen

Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der geplanten Baufläche,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes und
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades.

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene decke, sog. Ökopflaster).

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

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

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Es sind daher folgende Pflanzgebote vorgesehen:

Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Laub-/ Obstgehölze zu verwenden.

Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicher zu stellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Pflanzungen auf Privatgrund festgesetzt:

- Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang min. 14-16 cm
- Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches sind zur gestalterischen Aufwertung als optischer Übergang zur freien Landschaft Sträucher und klein- bis mittelwüchsige Bäume anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen. Als Mindestgröße wird festgesetzt:

- vStr 3-5 Tr., h 60-100

Empfehlungen zur Artenwahl befinden sich im Anhang.

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes gärtnerisch zu gestalten (siehe § 8 Abs. 1 SächsBO).

Zur zeitnahen Wiederherstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke sind die Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen.

5.5. technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens über die öffentliche Straßenfläche der Schulstraße geregelt werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasserversorgung

Im Gebiet des Bebauungsplanes bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich keine öffentlichen Versorgungsleitungen. Die Häuser Schulstraße 35 und 37b werden über Gruppenanschlussleitung 32x3 PE bzw. 40x3,7 PE versorgt. An diese Anschlussleitung können keine weiteren Häuser angeschlossen werden. Um das Gebiet mit Trinkwasser versorgen zu können, ist ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung DN 150 Az in der Schulstraße in den öffentlichen Weg (Flurstücke 912/10 und 1227/13) eine Versorgungsleitung 90x8,2 PE 100 einzulegen, von welcher eine Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser möglich ist.

Das Flurgrundstück 909/3 der Gemarkung Stützensgrün kann ggf. auch über die Flurstücke 708/4 – 708/6 erschlossen werden.

Bei der Verlegung der Versorgungsleitung im öffentlichen Verkehrsraum sind horizontale Mindestabstände zu Abwasserkanälen von 1,0 m und zu anderen Leitungen und Kabeln von 0,4 m einzuhalten. Zwischen Bäumen und Trinkwasserleitung ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Vor der Erschließung hat der Erschließungsträger auf der Grundlage eines genehmigten Bebauungsplanes und eines Erschließungsplanes einen Erschließungsvertrag mit dem ZWW abzuschließen.

Löschwasser

Der statische Druck im Versorgungsgebiet wird zwischen 3,7 und 4,6 bar liegen. An den Oberflurhydranten 041 bei Haus Schulstraße Nr. 26 und 039 bei Haus Schulstraße Nr. 34b kann jeweils ca. $Q_L=21$ l/s Löschwasser entnommen werden. Die Löschwasserbereitstellung ist somit gesichert.

Abwasser, Oberflächenwasser

Das Grundstück 909/3 (Schulstraße 35) ist bereits an den das Flurstück querenden Mischwassersammler des Zweckverbandes Wasserwerke Westergebirge (ZWW) angebunden. Die Anbindung wurde bereits mit der Einleitgenehmigung V 13/018/00 vom 26.06.2000 genehmigt und anstandsfrei abgenommen. Durch den Neubau in diesem Bereich ist eine gesicherte Ableitung derzeit nicht gegeben.

Es bedarf zuerst der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch für den vorhandenen öffentlichen Mischwassersammler DN 600 GFK zu Lasten des Baugrundstücks. Nach Abschluss dieses Vertrages gilt die öffentliche Abwasserleitung als gesichert. Der Aufnahme der anfallenden Schmutzwässer steht dann grundsätzlich nichts entgegen.

Die Entwässerung des Flurstückes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Dies schließt eine weitest gehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ein. Es sollte daher auf eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege geachtet werden. Die befestigten Flächen sollten

sich auf die Dachflächen beschränken. Es können die gesamten Schmutz- und Regenwässer, einschließlich der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem anliegenden Mischwassersammler zugeführt werden. Mögliches Fremdwasser (Dränage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Für den im Bestandsplan dargestellten öffentlichen Mischwassersammler einschließlich der Schutzstreifen wird von Seiten des ZWW Bestandsschutz angezeigt. Im Leitungs- und Schutzstreifenbereich gelten Nutzungsbeschränkungen. Hier ist weder eine Bebauung, eine Überlagerung, ein Auf- bzw. Abtrag von Erdmassen, noch eine Bepflanzung mit Großgrün erlaubt.

Strom

Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Ist eine Umverlegung erforderlich, ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro einen schriftlichen Antrag zu stellen.

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.

Die Gemeinde Stützengrün beabsichtigt den grundhaften Ausbau der Schulstraße durchzuführen. In Abhängigkeit der Anzahl der geplanten Wohneinheiten im neuen Wohngebiet können im Ausbaubereich der Schulstraße zusätzliche Kabelneuverlegungen erforderlich werden.

Gasversorgung

Unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. In der unteren Verkehrsfläche „Schulstraße“ ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des Plangebietes auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen als möglich angesehen wird.

Für die Erschließungs- und / oder Baufeldfreimachungsmaßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und inetz erforderlich.

Fernwasserversorgung

Im Baubereich und in der näheren Umgebung befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Fernwasser Südsachsen.

Telekommunikation

Im Bereich Schulstraße befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Ein Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist bei frühzeitiger Koordinierung möglich.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen.

Das Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung der zukünftigen Wohnobjekte kann nicht erfolgen, da die vorhandene Zufahrt Schulstraße den Anforderungen des Zweckverbandes ZAS nicht entspricht (Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos nicht möglich). Die Müllbehälter sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer an die Kreuzung Schulstraße zu transportieren. Ein Müllbehältersammelplatz wird im Zuge des geplanten Ausbaus der Schulstraße festgelegt.

5.6. Hinweise zur Planung

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textteil Hinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- erhöhte Radonkonzentration
- Altbergbau
- Baugrunduntersuchung
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG
- Abfallentsorgung

Es ist erforderlich im Rahmen der nachfolgenden Nutzung die Belange des Bodenschutzes zu beachten. Mutterboden ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet wieder sinnvoll zuzuführen. Geländeregulierungen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG).

Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

6. Flächenbilanz

Bruttofläche Plangebiet gesamt:	7.845 m²
Wohngebiet WA	7.085 m ²
- max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,3)	2.125 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	505 m ²
private Grünfläche	255 m ²

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

7. Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün hat am 22.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Schulstraße“ beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2019 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Zweckverband Wasserwerke Westerggebirge GmbH, Trinkwasser
- Zweckverband Wasserwerke Westerggebirge GmbH, Abwasser
- Zweckverband Fernwasser
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- MITNETZ Strom mbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Wismut GmbH, Sanierungsbetrieb Aue, Abt. Markscheidewesen
- Talsperrenmeisterei Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster
- Naturpark Erzgebirge/ Vogtland
- Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LAG)

Bebauungsplan
„Wohngebiet an der Schulstraße“

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Eibenstock
- Gemeindeverwaltung Schönheide
- Verwaltungsgemeinschaft Zschorlau - Bockau
- Gemeindeverwaltung Steinberg
- Stadtverwaltung Schneeberg
- Städtebund Silberberg
- Verwaltungsgemeinschaft Kirchberg

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Stützengrün hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan „Wohngebiet an der Schulstraße“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stützengrün, den

Viehweg
Bürgermeister

8. Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS, OEDHEIM: Klimadaten für Städte weltweit

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Umweltdaten digital

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsenatlas

Anhang:
Hinweise zur Pflanzenverwendung

Als heimische Bäume für die Pflanzungen werden vorgeschlagen:

Laubgehölze Hochstämme, StU 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere, Echte
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Strauchgehölze (Heckenpflanzung)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Prunus spinose	Schlehe
Pyrus pyraister	Wildbirne
Rosa spp.	Wildrosen-Arten
Salix caprea	Sal-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Folgende alte Sorten, die an das eher raue Klima und an karge Böden angepasst sind und sich für den Anbau im Mittelgebirge eignen sind (EPLR – Entwicklungsprogramm für den ländlichen Raum im Freistaat Sachsen 2007-2013):

Obstbäume

Apfelsorten:

Antonowka
Boikenapfel
Cellini
Charlamowsky
Harberts Renette
Jakob Fischer
Lausitzer Nelkenapfel
Prinz Albrecht von Preußen
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette
Schöner aus Herrnhut

Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpel
Dönissens Gelbe Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche

Birnensorten:

Gute Graue
Josephine aus Mecheln
Petersbirne
Phillipsbirne
Prinzessin Marianne

Pflaumensorten:

Hauszwetschge
Kirkespflaume
Ontariopflaume
Oullins Reneklode
Zarpflaume