

**Begründung zur Ergänzungssatzung „Am
Neuheider Weg“ 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

im Auftrag des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Stützengrün
Hübelstraße 12
08328 Stützengrün

Telefon: 037462/654-0
Fax: 037462/654-50
Mail: 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.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.	ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG.....	6
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE STÄDTISCHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	8
4.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE SITUATION.....	11
4.1.	Plangrundlage	11
4.2.	Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	11
4.3.	Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches	12
4.4.	Schutzgebiete	13
5.	PLANUNGSZIELE	15
6.	KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB	15
6.1.	Allgemeines.....	15
7.	ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB.....	16
7.1.	Allgemeines.....	16
7.2.	Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot.....	17
7.3.	Verfahren	17
7.4.	Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche	18
7.5.	Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen.....	18
7.6.	Versorgung und Entsorgung	19
8.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINGRIFFSREGELUNG	21
8.1.	Umweltverhältnisse	21
8.2.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	24
8.3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	24
8.4.	Artenschutz	25
9.	HINWEISE ZUM BAUVORHABEN.....	26
10.	HINWEISE ZUM VERFAHREN	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen.....	9
Abbildung 2:	Karte 1.1 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz	10
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	10
Abbildung 4:	Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.....	11
Abbildung 5:	Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas).....	12
Abbildung 6:	Teilflurstück 635/2, Lage der geplanten Bebauung (Foto vom 06.05.2020, SCZ) .	13
Abbildung 7:	Schutzgebiete (Geoportal Sachsen); braune Schraffur = Naturpark „Erzgebirge / Vogtland; grüne Schraffur = FFH- Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“	14
Abbildung 8:	Grenze Innenbereich.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auslastung in genehmigten Bebauungsplänen und Satzungen.....	7
------------	--	---

1. Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 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) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Landesrecht:

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

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist,

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

2. Anlass der Planaufstellung

Bereits 2002 wurde vom damaligen Eigentümer eine Bauvoranfrage zum Bau eines Eigenheims als Ersatzbau, Neuheider Weg 23 gestellt. Gemäß Schreiben vom Landratsamt (AZ 20020021 vom 06.03.2002) war das Bauvorhaben mit Auflagen bedingungsweise zulässig. Die weitere Verfahrensweise sollte sich nach § 62 a SächsBO – vereinfachtes Genehmigungsverfahren – richten.

Inzwischen ist die Gemeinde Stützengrün Eigentümerin des Grundstücks. Ziel ist es nach Abriss des vorhandenen Objekts auf dem Flurstück 635/2 Gemarkung Stützengrün ein Wohnhaus einschließlich Nebenanlagen zu errichten. Da sich der zur Bebauung vorgesehene Standort bauplanungsrechtlich betrachtet im Außenbereich befindet und das Flurstück auch nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB befindet, muss Baurecht in diesem Bereich geschaffen werden.

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 Stützengrün neben den bereits genehmigten Wohngebieten die Möglichkeit der inneren Verdichtung noch unbebauter Flächen und die Baulandschaffung mittels Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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.

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

Ortsteil	Bezeichnung	rechtskräftig seit:	Kapazität und Auslastung
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 1: Auslastung in genehmigten Bebauungsplänen und Satzungen

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 zum Flächenkauf durch die Gemeinde weiter verfolgt 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.

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.

Der Trend des Neubaubedarfs ist trotz der sinkenden Bevölkerungszahl in Stützengrün allgegenwärtig. Im Jahr 2020 sind bereits acht Nachfragen nach Bauland in Stützengrün eingegangen (Aussage Bauamt Stützengrün).

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.

Der Gemeinderat von Stützengrün hat am 28.04.2020 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 (erweiterte Abrundungssatzung 1996) aufzustellen und Baurecht im betreffenden Bereich zu schaffen. Damit folgt er den Anforderungen an die Gemeinde nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zur sozialgerechten Eigentumsschaffung.

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.

3. **Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische und überörtliche Planungen**

Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013

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.

Begründung zu Z 2.2.1.6:

„Die Planungshoheit der Gemeinden schließt - ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung - ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass 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, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. [...]“

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 bereits bebauten Standort, an dem eine gesicherte Erschließung entlang des Neuheider Weges gegeben ist, erneut zu bebauen. Eine fingerförmige Entwicklung in die freie Landschaft findet nicht statt. Die vorhandene Bebauung wird durch ein bzw. maximal zwei Eigenheime sinnvoll ergänzt.

Regionalplan Südwestsachsen

Karte 1: Raumnutzung

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes gibt es für das Plangebiet keine raumordnerischen Ausweisungen. Die Fläche wird von einem Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz umschlossen. Der Bau eines Einfamilienhauses führt zu keiner Beeinträchtigung des Vorranggebietes.

Karte 2: Siedlungswesen

Stützengrün weißt schützenswerte Ortsstrukturen von regionaler Bedeutung auf. Durch die Ergänzungssatzung soll Baurecht für die Eigenentwicklung der Gemeinde geschaffen werden (Z 1.1.3). Es handelt sich um eine angepasste (Z 1.1.7) und flächensparende (G 1.1.4) Weiterentwicklung von Stützengrün, die die vorhandene Ortsstruktur nicht beeinträchtigt.

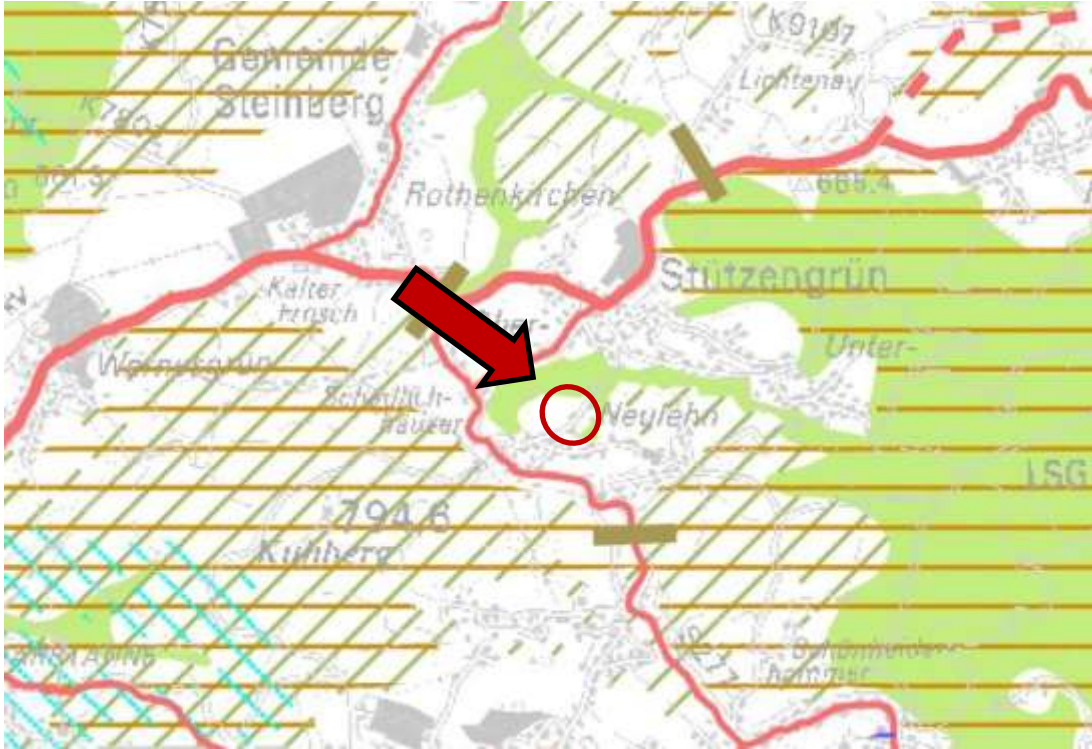


Abbildung 1: Karte 1 Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen

Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (Stand 15.12.2015)

Eine weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15.12.2015 für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Derzeit erfolgt die Abwägung der Hinweise aus den abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die Freigabe des geänderten Entwurfes des Regionalplanes zur nochmaligen öffentlichen Auslegung gemäß § 10 Abs. 1 Satz 4 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPiG) wird gegenwärtig vorbereitet.

Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungsentscheidungen und somit im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Karte 1.1 Raumnutzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 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 eines Wohnhauses kann nicht als raumbedeutsames Vorhaben (zu G 2.1.3.9 Regionalplanentwurf Chemnitz) bezeichnet werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Kulturlandschaftsraumes durch die geringe Siedlungserweiterung ist nicht zu vermuten.

Karte 2: Siedlungswesen

siehe Regionalplan Südwestsachsen, Karte 2.

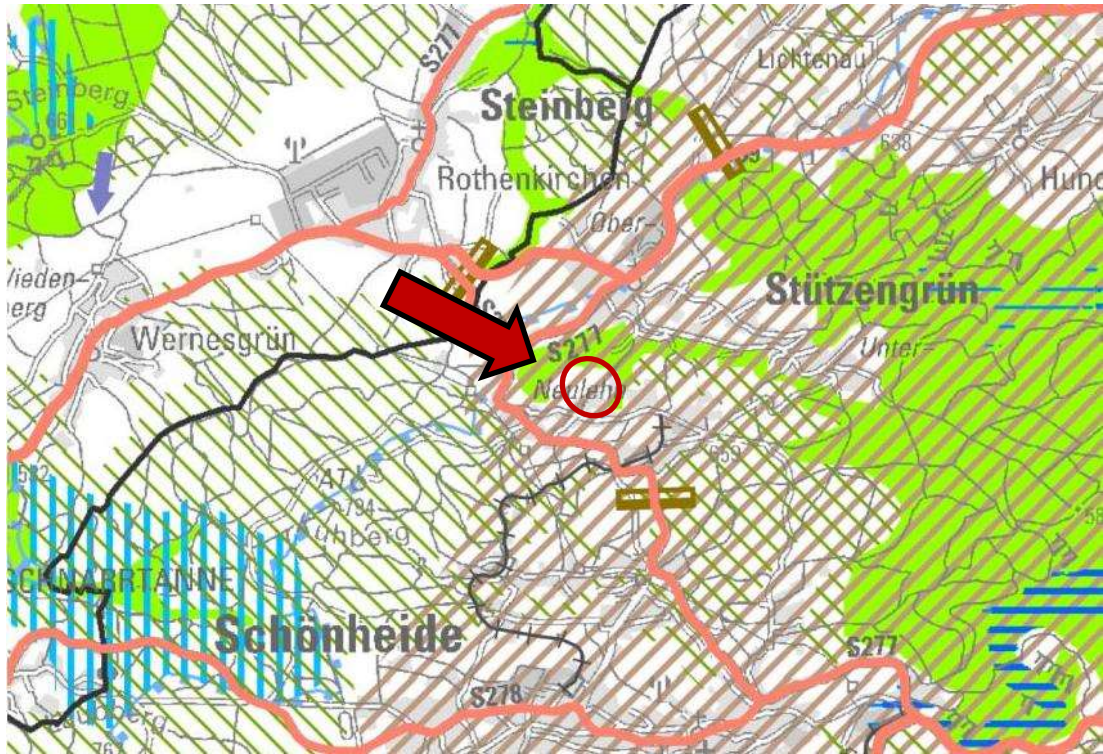


Abbildung 2: Karte 1.1 Raumnutzung, Regionalplanentwurf Region Chemnitz

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Stützengrün verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (2004, 1. Änderung 2008). Darin ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

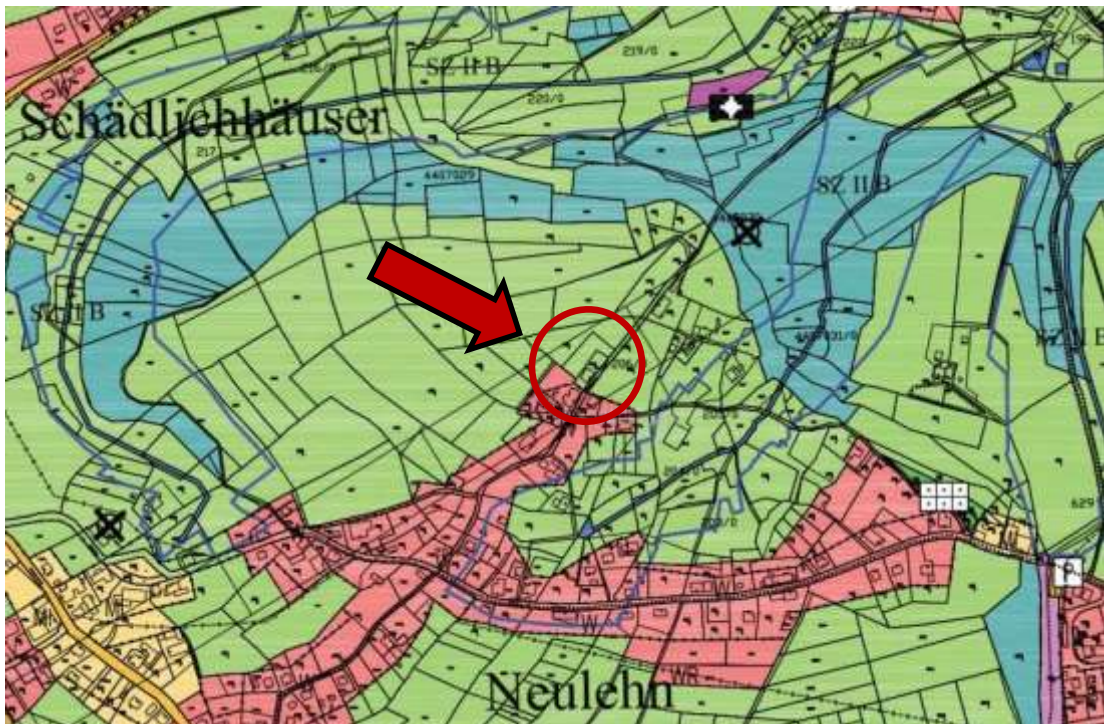


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4. Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Situation

4.1. Plangrundlage

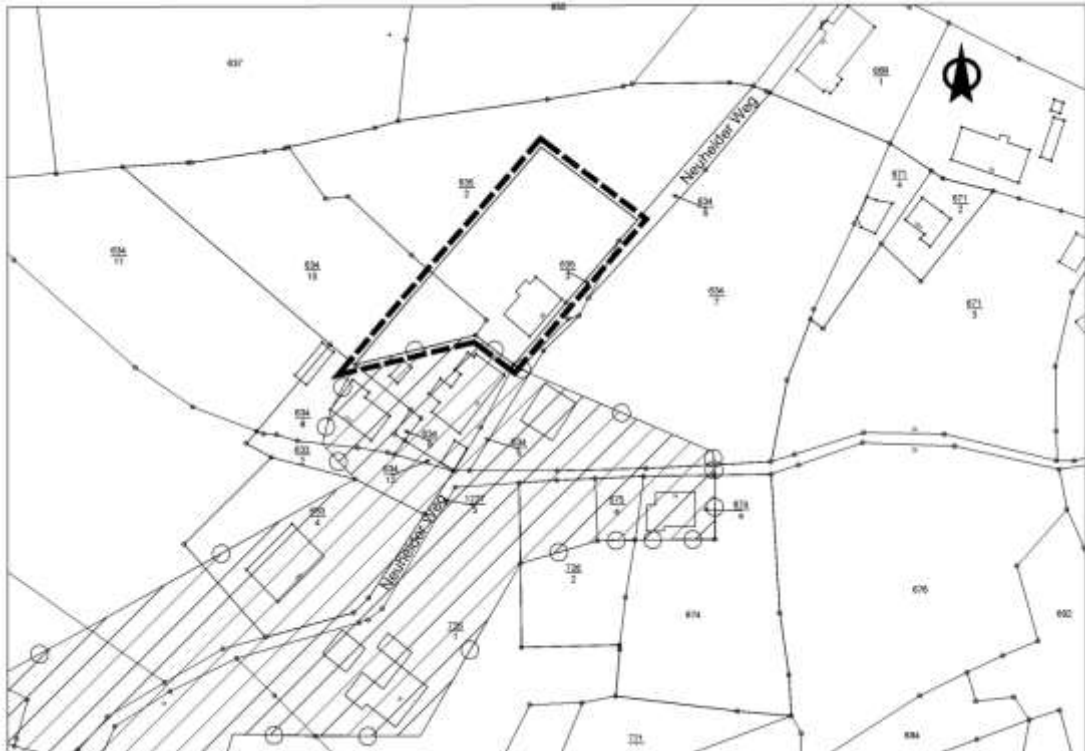


Abbildung 4: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Als Plangrundlage dient die amtliche digitale Liegenschaftskarte ALK, Stand November 2018 (Gemeindeverwaltung Stützengrün).

4.2. Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

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

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

Stützengrün 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 1990 er Jahren wurde ein Teilstück von der Museumsbahn Schönheide wiederaufgebaut. Die heute verkehrende Museumsbahn nutzt die alte Trasse, hält am Haltepunkt Stützengrün an der Bürstenfabrik und endet am 2001 geschaffenen Haltepunkt Neulehn, der kurz hinter dem Haltepunkt Stützengrün liegt (www.wikipedia.org).

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Neuheider Weg“ für Teilbereiche der Flurstücke 634/10 und 635/2 befindet sich inmitten der Gemarkung Stützengrün, im ehemaligen Ortsteil Neulehn am Fuße des Kuhberges. Die Größe des Plangebietes beträgt nach Flächenermittlung ca. 1.840 m².

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in einem Bereich mit vorhandener Wohnbebauung. Es handelt sich insbesondere um Einzelhäuser oder Gehöfte mit großen Gärten. Mit dem Ersatzneubau auf dem Flurstück 635/2, ist die Bebauung in diesem Bereich abgeschlossen.

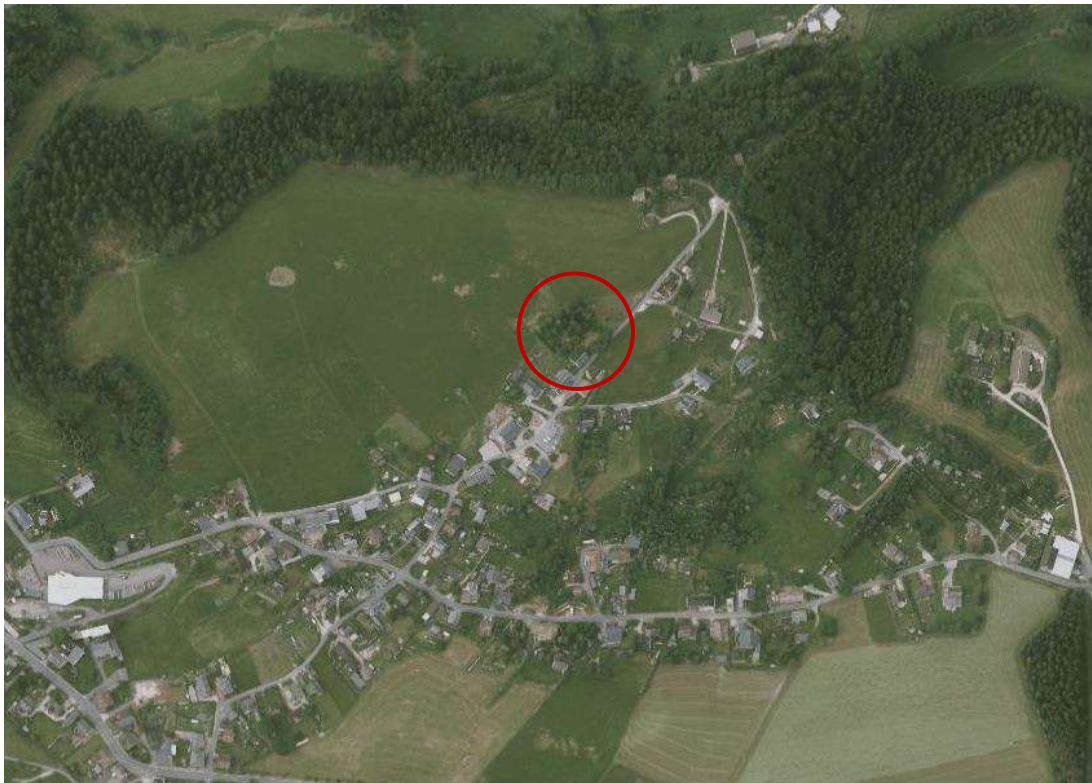


Abbildung 5: Lage im Raum (Geoportal Sachsenatlas)

Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück über den Neuheider Weg mit Anschluss über die Schönheider Straße (S 277) an die Bundesstraße B 169 (Stützengrüner Straße) im Norden.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Stützengrün. Zusätzliche neue öffentliche Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen werden im Ergebnis dieser Satzung nicht benötigt.

4.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort auf einer nach Südost abfallenden Fläche. Das Plangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 663 m ü NN bis ca. 658 m ü NN im Nordwesten am Neuheider Weg.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich ein Wohngebäude, welches abgerissen wird, und um brachgefallenes Gartenland auf dem Flurstück 635/2. Entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 365/2 befinden sich Gehölzstrukturen. Das Teilflurstück 634/10 bindet das Flurstück 635/2 an den Innenbereich. Auch bei dieser Teilfläche handelt es sich um Gartenland.



Abbildung 6: Teilflurstück 635/2, Lage der geplanten Bebauung (Foto vom 06.05.2020, SCZ)

4.4. 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 Biotop nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“. Nach § 4 Abs. 5 Naturparkverordnung umfasst die Entwicklungszone die bebauten Bereiche und die zukünftig gemäß dem Schutzzweck nach § 5 für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommenden Flächen des Außenbereiches. Aufgrund der Lage des geplanten Ersatzneubaus in der Entwicklungszone ergeben sich – bezugnehmend auf den Schutzzweck (§ 5 Abs. 2) der Naturparkverordnung Erzgebirge / Vogtland - keine Beeinträchtigungen. 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“ grenzt südöstlich der Neuheider Straße an das Plangebiet. Es handelt sich um einen Komplex aus Grünlandbereichen mit Frisch-, Nass- und Bergwiesen sowie kleinflächigen Buchenmischwald, Moorwald und Zwischenmoor. Direkt im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet wurde eine magere Frischwiese (§ 30- Biotop, selektive Biotopkartierung Offenland 1994 – 2008) kartiert.



Abbildung 7: Schutzgebiete (Geoportal Sachsen);
braune Schraffur = Naturpark „Erzgebirge / Vogtland“;
grüne Schraffur = FFH- Gebiet „Bergwiesen um Schönheide und Stützengrün“

Der Bau von einem Wohnhaus auf dem Flurstück 635/2 führt zu keiner Beeinträchtigung des FFH-Gebietes oder des § 30- Biotops. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan (telefonische Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde zur Planung).

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu schützen. Sind Baumfällungen im Geltungsbereich notwendig, ist der Eingriff gemäß der Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Stützengrün vom 23.08.2005 auszugleichen.

Der Standort des Vorhabens befindet sich in der Schutzzone III der Trinkwassersperre Eibenstock. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der am 1. Juli 2001 in Kraft getretenen Verordnung des Vogtlandkreises zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassersperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld - Trinkwasserschutzgebietsverordnung Trinkwassersperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld vom 2. April 2001, veröffentlicht in der Amtlichen Bekanntmachung des Landkreises Aue-Schwarzenberg, Landkreisjournal Nr. 4 vom 19. Mai 2001, berichtigt im Landkreisjournal Nr. 5 vom 16. Juni 2001, sind einzuhalten.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Verordnung sind in den engeren Schutzzonen II A, II B und in der weiteren Schutzzone III alle Einrichtungen, Handlungen und Maßnahmen verboten, die eine Gewässergefährdung besorgen lassen.

Laut der Trinkwasserschutzverordnung besteht nach § 5 unter der Ziffer 2.1 „Bauleitpläne und Vorhaben- und Erschließungspläne, die neue Bauflächen und Baugebiete ausweisen oder Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen“ für die Schutzzone III ein Verbot, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelkanalisation

eingeleitet oder über in § 5 Ziffer 2.6 der Trinkwasserschutzverordnung zulässige Anlage entsorgt bzw. behandelt werden kann. Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Erzgebirgskreises müssen im Zuge der Erschließungs- / Ausführungsplanung erfolgen.

Der Neubau von einem Einfamilienhaus führt zu keiner Beeinträchtigung der Talsperre Eibenstock.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

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.

5. 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 Wahrung des Ortsbildes

6. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

6.1. 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 erstellt.

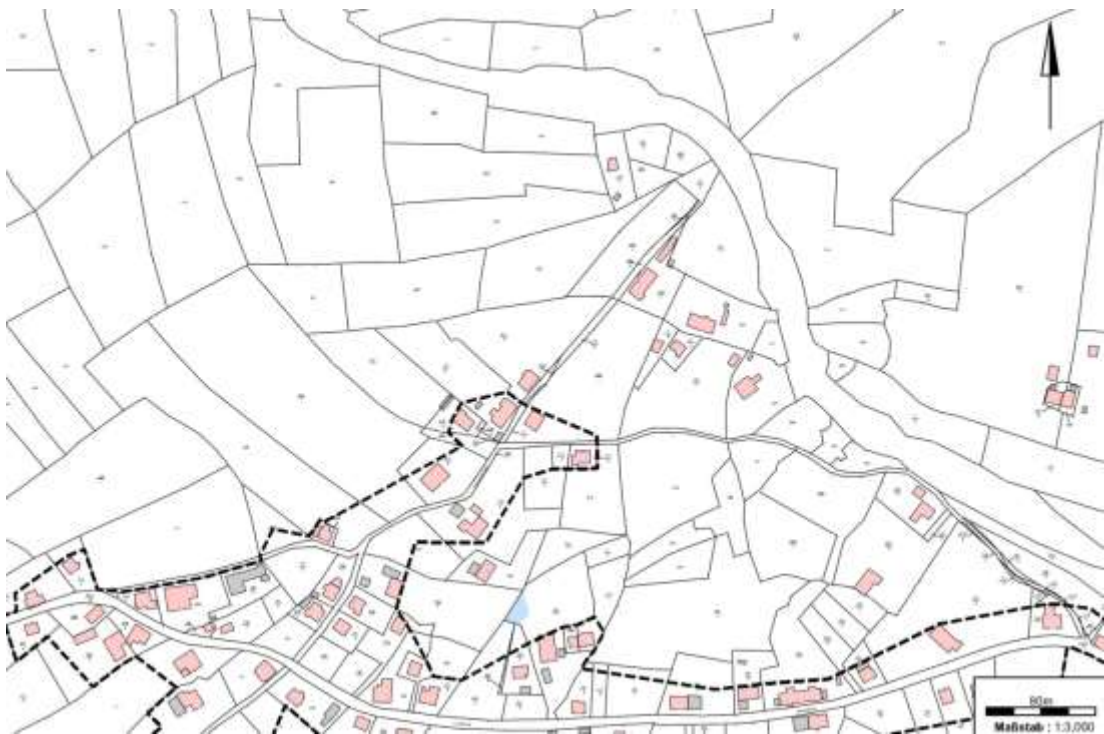


Abbildung 8: Grenze Innenbereich

7. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

7.1. 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.

7.2. Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einfügungsgebot

Ergänzungssatzungen müssen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Ein Vorhaben ist ansonsten dann 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 (fingerförmige Entwicklung) bzw. Bebauungsplangebiete abgerundet werden.

7.3. 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).

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.

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 1.840 m² 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.

7.4. Städtebauliche Begründung zu der Einbeziehungsfläche

Die Einbeziehungsfläche befindet sich im Anschluss an vorhandene Bebauung - dennoch im Außenbereich. 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 fingerartige Entwicklung in die freie Landschaft; die Entwicklung erfolgt straßenbegleitend auf bereits teilweise bebauter Fläche.

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 ländlich geprägte Bereich, sinnvoll ergänzt. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt.

Die Erschließung ist über den Neuheider Weg gesichert.

Die angrenzenden Schutzgebiete bzw. das gesetzlich geschützte Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. 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.

7.5. Begründung zu den 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 635/2 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

Der notwendige Mindestabstand entlang der Verkehrsfläche sowie zu den Nachbarflurstücken (Abstand 3,00 m) muss gesichert sein.

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

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

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft werden grünordnerische Festsetzungen getroffen (§§ 14 und 15 BNatSchG).

Als Ausgleich für die Versiegelung wurde eine Entsiegelungs- und Abrissmaßnahme mit einer Flächengröße von ca. 125 m² auf dem Flurstück 635/2 der Gemarkung Stützengrün durchgeführt. Es wird eingeschätzt, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Festsetzung ausgeglichen werden.

7.6. 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.

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Neuheider Weg.

Trinkwasser

Im Neuheider Weg unterhält der Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge ZWW eine Versorgungsleitung DN 100 Az, von welcher eine Hausanschlussleitung 32x3 PE zum Haus Neuheider Weg 23 abzweigt. Der Hausanschluss wurde jahrelang nicht genutzt und ist gesperrt. Die Versorgung der Ergänzungsfläche kann von der Versorgungsleitung DN 100 Az im Neuheider Weg erfolgen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist beim ZWW durch den Bauherrn eine kostenpflichtige Stellungnahme zur Feststellung der gesicherten Trinkwasserversorgung zu beantragen. Auf der Grundlage des einzureichenden Spitzendurchflusses werden die Anschlussleitung dimensioniert und weitere Bedingungen für einen Anschluss festgelegt.

Löschwasserbereitstellung

Der geforderte Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes leitet sich aus dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 ab. Es ist von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h (13,33 l/s) über eine Dauer von 2 Stunden auszugehen. Die Parameter zur Löschwasserbereitstellung werden im Löschbereich von 300 m um das mögliche Brandobjekt ermittelt.

Der statische Druck in der Ergänzungsfläche wird zwischen 3,5 und 3,8 bar liegen. Am Oberflurhydranten 023 kann ca. $Q_L=13$ l/s Löschwasser entnommen werden. Am weiter entfernt liegenden Unterflurhydranten 059, welcher sich im Kreuzungsbereich von Schulstraße und Neuheider Weg bei Haus Neuheider Weg 9 befindet und welcher zu einer anderen Druckzone gehört, kann eine zusätzliche Löschwassermenge von ca. $Q_L=10$ l/s aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereit gestellt werden.

Die angegebene Löschwassermenge bezieht sich auf den normalen, störungsfreien Versorgungszustand. Eine garantierte Rückhaltung der Menge in den Trinkwasserspeichern ist nicht gewährleistet. Durch Änderung des Versorgungszustandes können sich Änderungen für die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ergeben.

Abwasser / Niederschlagswasser

Die Erschließung des geplanten Wohngrundstückes Neuheider Weg 23“ kann grundsätzlich an die öffentlichen Abwasseranlagen in der Straße „Neuheider Weg“ 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.

Grundsätzlich ist jedoch eine private Regenrückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. 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 Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), an die das geplante Wohnhaus angeschlossen werden soll.

Bei der Ausführung der Vorhaben sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bedingungen der MITNETZ STROM wie ein Mindestabstand zur Kabelanlage oder die Mindestüberdeckung etc. einzuhalten.

Im Bereich der vorhandenen Freileitung sind die gültigen Normen, insbesondere die DIN VDE 0105 Teil 100, 0210 und 0211, einzuhalten. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßen- oder Geländehöhe gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Antrag zu erteilen. Die Elektroenergieversorgung der Gemeinde Stützengrün erfolgt mit den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weitere Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

Gasversorgung

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

Eine gasseitige Erschließung der ausgewiesenen Flurstücke ist prinzipiell möglich, jedoch auf Grund der Entfernung zum bestehenden Leitungsnetz muss die Wirtschaftlichkeit einer Erschließung geprüft werden. Der nächstgelegene Anschluss-

punkt an das vorgelagerte Erdgasnetz befindet sich in Höhe der Einmündung Schulweg.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des zukünftigen Wohnobjektes kann erfolgen, da die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen (Neuheider Weg) so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird, die Erschließungsstraße eine öffentliche Straße ist und die Befahrbarkeit dieser Straße mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gefahrlos möglich ist.

Kommunikation

Aussagen zur Telekommunikation werden im Zuge der Trägerbeteiligung ergänzt.

Es werden für die Kommune aus dieser Satzung keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

8. Belange des Umweltschutzes, Eingriffsregelung

8.1. Umweltverhältnisse

Nutzungs- und Biotopstrukturen

Bei der straßennahen Fläche der Teilflurstücke 634/10 und 635/2 Gemarkung Stützensgrün handelt es sich um ein leer stehendes Wohnhaus sowie um (brachgefallenes) Gartenland (CIR-Schlüssel 94 800). Entlang der Grundstücksgrenze, Flurstück 635/2 befinden sich Bäume und Sträucher, die weitgehend zu erhalten sind. Bei erforderlichen Baumfällungen findet die Gehölzschutzsatzung Anwendung.

Geologie, Boden

Aus regionalgeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Granitmassiv von Eibenstock. Der Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet durch magmatisches Kristallin-Gestein in Form von Lithiumglimmergranit aus der Zeit des Karbons gebildet. An seiner Oberfläche liegt der Granit verwittert bis zersetzt mit Lockergesteineigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch quartären Hanglehm bis Hangschutt überlagert.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten Wohnstandortes werden überwiegend durch Braunerde-Podsol bestimmt (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Bodenübersichtskarte). Diese Böden besitzen gemäß Auswertekarten Bodenschutz eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Unter Filter- und Puffer für Schadstoffe wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, gelöste oder suspendierte Stoffe von ihrem Transportmittel zu trennen. Die Fähigkeit kann aus mechanischen oder physikalisch-chemischen Filtereigenschaften abgeleitet werden. Die Fläche ist durch Böden mit einem geringen Filter- und Puffervermögen mit einer geringen Bindung für Schadstoffe gekennzeichnet. Das Wasserspeichervermögen ist ebenfalls gering einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte Bodenschutz als sehr gering einzustufen ist. Böden mit besonderen Standorteigenschaften befinden sich nicht im Geltungsbereich.

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.

Bergbau

Das geplante Vorhaben ist für ein Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg zum Teil umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. 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 - SächsHohlrVO) 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.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz gibt die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen in Chemnitz Auskunft.

Oberflächenwasser, Grundwasser

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 Kluftgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen von Klüften und Störungen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

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

Klima

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).

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

Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

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 Flächen der Ergänzungssatzung im Besitz der Gemeinde Stützensgrün befinden und zeitnah vermarktet werden, 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 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 Feuerungs-

anlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung) eingehalten wird (Landratsamt, SG Immissionsschutz).

8.2. 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:

- weitestgehend Erhalt der vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich,
- 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 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.

8.3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Vorhaben am Neuheider Weg verursacht einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es ist davon auszugehen, dass durch den Bau der Gebäude eine Neuversiegelung von mindestens 100 m² (Wohngebäude zzgl. Nebenanlagen, Terrasse, Zuwegungen, Stellplätze) entsteht. Die Versiegelung der bisher unbebauten 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. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass für die entstehende Bebauung Gehölzbestand beseitigt werden muss. Dies führt zu einem dauerhaften Verlust der Vegetation an sich, als auch zu einem Verlust an Nahrungshabitaten und Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Für Eingriffe, die zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 14 BNatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet.

Auf Grundlage des beschriebenen Umweltzustandes werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf

ermittelt. Es ist der derzeitige Zustand (Ist-Zustand) dem geplanten zukünftigen Zustand (Soll-Zustand) von Natur und Landschaft hinsichtlich der vermuteten Flächenversiegelung gegenüberzustellen.

Bei Neu-Versiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden sollen stets durch Entsiegelung in demselben Umfang (1:1) ausgeglichen werden (siehe Kap. 5.3.5 „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“).

Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Versiegelungen sowie der Abriss nicht mehr benötigter Bausubstanz bewirken unter anderem eine Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden und ermöglichen die Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die Gemeinde Stützengrün hat im Geltungsbereich der Satzung den Abriss des vorhandenen Gebäudes geplant. Ein enger räumlicher Zusammenhang zum Eingriffsort ist somit gegeben. Die Entsiegelungsflächen wurden überschlägig aus der Liegenschaftskarte gemessen. Das leerstehende Wohnhaus wurde mit einer Flächengröße von ca. 125 m² ermittelt. Die entsiegelte Fläche wird als Grün-/Gartenfläche entwickelt.

Der Eingriff von ca. 100 m² neu versiegelte Fläche wird durch eine Entsiegelung von ca. 125 m² vollständig kompensiert.

8.4. 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

Aufgrund des im Geltungsbereich befindlichen Gehölzbestandes, kann nicht ausgeschlossen werden, dass vor allem Vogelarten den Gehölzbestand als Nahrungshabitat und / oder Fortpflanzungsstätte nutzen.

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. Somit werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

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.

9. 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.

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. Zur Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht 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 Sickertests 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 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 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 unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ zur Verfügung.

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren (Tel. 0351 - 8501 6702) und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

10. Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Stützengrün hat am 28.04.2020 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für die Teilflurstücke 634/10 und 635/2 der Gemarkung Stützengrün beschlossen.

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom Juni 2020 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 Westergebirge GmbH, Trinkwasser
- Zweckverband Wasserwerke Westergebirge GmbH, Abwasser
- Zweckverband Fernwasser

Ergänzungssatzung
„Am Neuheider Weg“

- 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)

Nachbargemeinden:

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

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

Die Gemeinde Stützengrün hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Ergänzungssatzung für einen Bereich am Neuheider Weg in der Fassung vom 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stützengrün,
Bürgermeister Viehweg