



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Stützengrün“

Vorhaben: Erweiterung Bebauungsplan

Lichtenauer Straße 1
08328 Stützengrün

Projekt-Nr.(intern): 1 25 1 2522

Bauherr: Stahl- und Anlagenbau Schädlich GmbH
Lichtenauer Straße 1
08328 Stützengrün

Planungsbüro: AIA-Aue GmbH
Wasserstraße 15
08280 Aue – Bad Schlema

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele / Anlass der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Lage und geologische Verhältnisse des Plangebiets	3
4.	Räumlicher Geltungsbereich / Karte	4
5.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	5
6.	Kurzdarstellung des Inhaltes	5
7.	Rechtsverhältnisse	5

1. Ziele / Anlass der Planung

Die Firma Stahl- und Anlagenbau Schädlich GmbH mit Sitz in Stützengrün beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan vom 08.07.2008 anzupassen, um mögliche Erweiterungen der betrieblichen Strukturen zu ermöglichen.

Die Gemeinde Stützengrün verfügt seit den frühen 1990er-Jahren über das Gewerbegebiet an der B 169, in dem auch die Firma Stahl- und Anlagenbau Schädlich GmbH ansässig ist. Durch die beabsichtigte Erweiterung sollen künftige Neubauten auf dem Grundstück des Unternehmens im Rahmen von Bauantragsverfahren gemäß § 68 SächsBO genehmigungsfähig werden.

Ein wesentliches Merkmal der Region ist die seit Jahrhunderten gewachsene gewerbliche Prägung der Städte und Gemeinden. Sie hat maßgeblich zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen und somit Abwanderungstendenzen entgegengewirkt. Da Land- und Forstwirtschaft sowie Fremdenverkehr nicht in ausreichendem Maße Arbeitsplätze bereitstellen konnten, hat sich eine starke gewerbliche Struktur herausgebildet. In diesem Umfeld entstand auch die heute international tätige Firma Stahl- und Anlagenbau Schädlich GmbH.

2. Verfahren

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 25.06.2025
Gemäß § 2 BauGB

Weiterhin sind nachfolgende Verfahrensschritte vorgesehen:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 23.09.2025
Bekanntmachung im Gemeinde Anzeiger zum 01.10.2025
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10.-
14.11.2025
- Beschluss über die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am

3. Lage und geologische Verhältnisse des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Stützengrün in einer Entfernung von ca. 300 bis 700 Metern zur Ortsmitte. Zwischen dem bebauten Ortsrand und den geplanten Gewerbeflächen liegen Wiesen sowie ein Regenrückhaltebecken. Der Abstand zwischen Ortsrand und dem Plangebiet (Teilbereich 1) beträgt etwa 130 bis 160 Meter.

Das Gelände steigt von der Ortsmitte aus in nördlicher Richtung an. Der Höhenunterschied im Plangebiet beläuft sich auf rund 30 Meter und reicht von ca. 610 m ü. NN bis etwa 640 m ü. NN. Nach Angaben des Geodatenarchivs sowie entsprechender geologischer Karten wird der Festgesteinsuntergrund des Plangebiets durch Granite des Eibenstocker Granitmassivs gebildet. Diese Granite sind in der Regel von etwa 2 m mächtigen Hang- bzw. Solifluktionsbildungen überlagert. Die unverwitterten Granite sowie die rolligen Zersatz- und Hangschuttbildungen stellen erfahrungsgemäß einen guten Baugrund dar. Vornehmlich temporär kann oberflächennahes Grundwasser in den rolligen Zersatz- und Hangschuttbildungen zirkulieren (Quelle: Landesamt für Umwelt und Geologie).

Die Erweiterung des Bebauungsplanes vom 08.07.2008 umfasst den direkt angrenzenden nördlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches (Teilbereich 1) und bildet künftig einen eigenen Geltungsbereich (Teilbereich 3).

4. Räumlicher Geltungsbereich / Karte

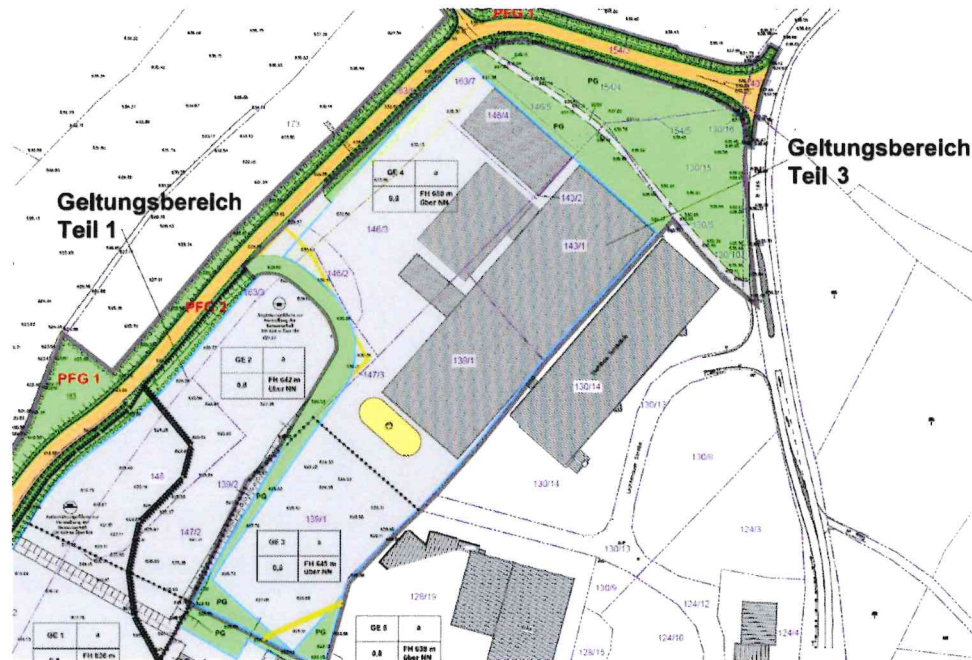


Abbildung neuer Geltungsbereich (Teilbereich 3)

Der an den Geltungsbereich 1 anschließende neue Geltungsbereich 3 umfasst die Flurstücke gemäß Übersicht in Anlage 2 sowie Teilflächen aus dem bisherigen Geltungsbereich 1 (Flurstücke 147/2 und 163/3), die zusammen eine Fläche von ca. 620 m² umfassen.

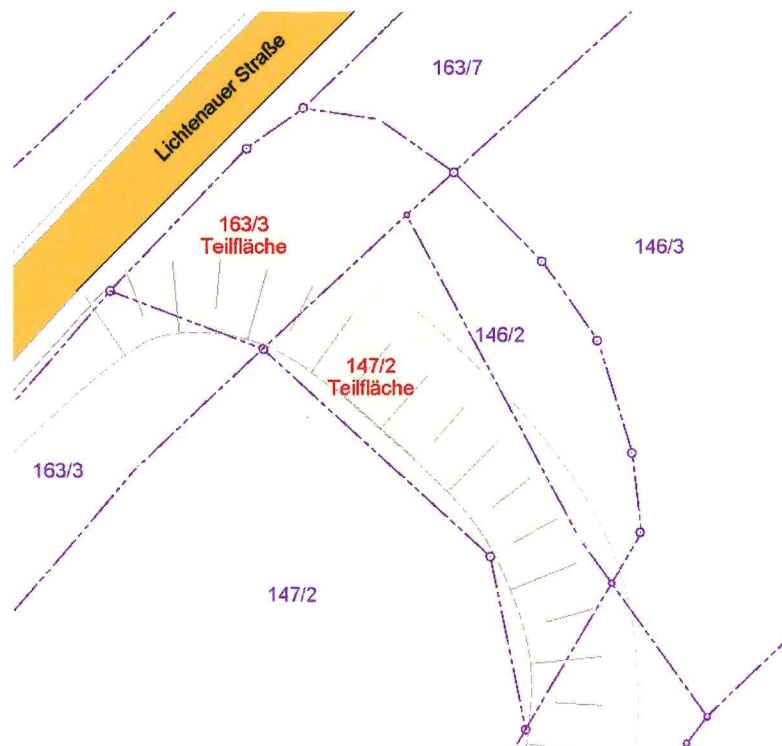


Abbildung betroffener Teilflächen

5. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um Baurecht zu schaffen, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

6. Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche: den ursprünglichen Bebauungsplan (Teilbereich 1), das Regenrückhaltebecken (Flurstück 153/1 – Teilbereich 2) sowie den neuen Erweiterungsbereich (Teilbereich 3).

Das Plangebiet gliedert sich in sechs Baugebiete (Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6). Darüber hinaus sind Flächen als öffentliche Grünflächen sowie als private Grünfläche gemäß Bebauungsplan vom 07.08.2008 festgesetzt.

Die Baugebiete im Bebauungsplan werden als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Als Grundflächenzahl wird nach § 17 BauNVO die Obergrenze mit 0,8 festgesetzt. Die Gewerbegebiete unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe: Für GE 1, GE 2 und GE 5 beträgt die maximale Gebäudehöhe 18 m. Für GE 3 und GE 4, am oberen Rand des Geländes, sind Gebäudehöhen von 11 m bzw. 16 m festgesetzt.

Die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen wurde eingeschränkt: Vergnügungsstätten, insbesondere Diskotheken und Spielhallen, sind unzulässig. Einzelhandelsnutzungen sind nur in sehr eingeschränktem Umfang zulässig.

7. Rechtsverhältnisse

Die unter Punkt 4 genannten Teilflächen werden neu erworben. Alle weiteren Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stahl- und Anlagenbau Schädlich GmbH.

Sonstige, nicht im vorliegenden Plan oder Bericht enthaltene Angaben behalten ihre Gültigkeit aus dem Bebauungsplan mit Stand vom 08.07.2008. Die damals festgelegten Umweltziele und Prognosen bleiben bestehen und sind weiterhin zu berücksichtigen.

Aue, 12.09.2025

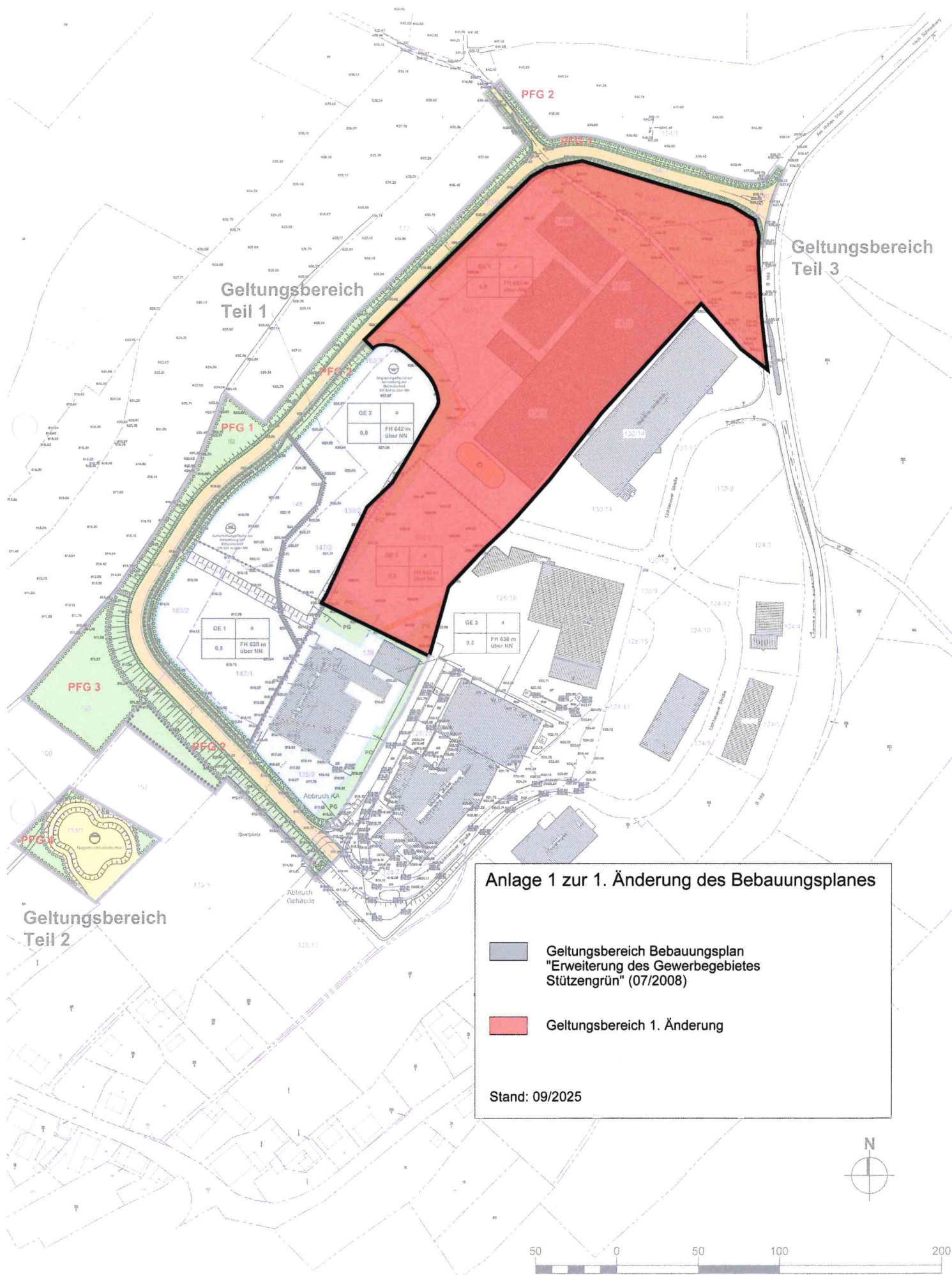
aufgestellt:

Oliver Pusch
M.A. Architekt



Anlagen:

- Anlage 1 / 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Anlage 2 / Übersicht der Flurstücke
- Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) M 1:1000



Anlage 2 / Übersicht Flurstücke im Geltungsbereich Teil 3

Gemarkung	Flurstück	Bemerkung
Lichtenau	154/4	
Lichtenau	154/5	
Stützengrün	130/15	
Stützengrün	130/10	
Stützengrün	143/1	
Stützengrün	143/2	
Stützengrün	139/1	
Stützengrün	139/2	
Stützengrün	147/3	
Stützengrün	146/2	
Stützengrün	147/2	Teilfläche
Stützengrün	163/3	Teilfläche
Stützengrün	146/3	
Stützengrün	146/4	
Stützengrün	146/5	
Stützengrün	163/7	

Stand: 12.09.2025