

Begründung:

Der § 35 Abs.6 BauGB ermächtigt die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu erlassen.

Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben zugunsten des Wohnungsbaus begünstigt sind wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Die Satzung nimmt dem Gebiet in ihrem Umgriff nicht die Außenbereichsqualität der Grundstücke.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Erweiterung von Wohnbauflächen durch Ausweisung neuer Baugebiete im Ortsteil Oberdorf nicht vor. Der, den Ortsteil prägende dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. Mit Nutzung der bebauten Flächen zum Wohnen soll eine weitere sinnvolle Nutzung der Grundstücke gesichert und der Verfall der Bauwerke durch die Möglichkeit einer Nachnutzung verhindert werden.

Die bereits mittels Satzung geschaffenen bebaubaren Flächen und Baulücken im Ortsteil Oberdorf sind weitestgehend ausgeschöpft. Der Geltungsbereich der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden. Durch die Zulässigkeit von nur dem Wohnen dienenden Vorhaben lassen sich keine Beeinträchtigungen für das Umfeld begründen. Der Geltungsbereich orientiert sich an, den bereits genutzten bebauten Grundstücke und greift nicht in die Umgebung ein. Somit bleiben die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutz und der Landschaftspflege wie im vorhandene Maße erhalten.

Die Satzung gilt ausschließlich für dem Wohnen dienende Vorhaben. Dies schließt im Geltungsbereich die Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, aus. Dies dient auch dem Schutzzweck der vorhandenen und künftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung.

Für die Stadt Stollberg erfolgte bereits mit Bescheid des RPC vom 03.06.2002 eine Genehmigung zur Außenbereichssatzung „Zum Kühlen Grund, Ortsteil Oberdorf“. Diese wurde vorerst nicht in Kraft gesetzt. Die Gründe hierfür lagen in weiteren Antragstellungen von Ortsansässigen und neuen Überlegungen bezüglich einer städtebaulich vertretbaren Lösung für den gesamten Bereich „Zum Kühlen Grund“. Des Weiteren war die Frist von zwei Jahren für die Gültigkeit der Stellungnahmen durch einzelne Träger abgelaufen. Die Stadt entschied sich somit für ein neues Verfahren, was auch den aktuellen Stand der jeweiligen Träger berücksichtigen sollte.

Vorliegende Antragstellungen von Bauwilligen im Ortsteil Oberdorf, welche derzeit auf Grund fehlenden Zulässigkeitsvoraussetzungen zu keiner positive Entscheidung führen konnten, veranlassten die Stadt Stollberg die Problematik städtebaulich neu zu überdenken und den Bereich eine städtebaulich vertretbare abschließende Lösung zu finden.

Das Satzungsgebiet liegt in westlicher Richtung von Oberdorf.

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist die ortsübliche Erschließung maßgebend. Diese gestaltet sich wie folgt.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung soll über die vorhandenen Leitungen erfolgen.

Im Geltungsbereich der Satzung steht Löschwasser im Umkreis von 300m in einer Menge von 48 m³/h aus dem Hydranten zum kühlen Grund zur Verfügung.

Für die Abwasserentsorgung bedarf es der Errichtung vollbiologischer Kleinkläranlagen. Die vorgeklärten Wasser werden in die Vorflut geleitet.

Die verkehrstechnische Erschließung für die Ergänzungsfläche erfolgt über private Zufahrten von der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweise zur Satzung:

- Gemäß aktuellem Abwasserbeseitigungskonzept der WAD wird für den Bereich Oberdorf eine dauerhaft dezentrale Abwasserbehandlung notwendig. Der förderunschädliche Baubeginn zur Errichtung biologischer Kleinkläranlagen wurde durch die Sächsische Aufbaubank (SAB) bereits erteilt. Als Mittelbedarf zur Förderung biologischer Kleinkläranlagen wurde der Zeitraum 2009/2010 festgelegt.
- In der vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzeption wurde der Ortsteil Oberdorf durch den Abwasserzweckverband "Lungwitztal - Steegenwiesen" als dauerhaft dezentral eingestuft. Im Bereich der dezentralen Abwasserbehandlung und -entsorgung ist der Einsatz von Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik bis spätestens 2015 zu realisieren. Durch den Abwasserzweckverband wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Prioritäten für den Einsatz bzw. die Umrüstung vorhandener Kleinkläranlagen im Landkreis Stollberg festgelegt. Für den Ortsteil Oberdorf sind auch aus Gründen des Gewässerschutzes die Jahre 2009 und 2010 vorgesehen. Die Festlegung dient u.a. dem Zweck, dass die gemäß
- Förderrichtlinie Siedlungswasserwirtschaft vom März 2007 zur Verfügung stehenden Fördermittel kontinuierlich abgerufen und die entsprechende Anlagentechnik durch die Hersteller bereit gestellt werden können. Wird die Neuerrichtung oder Umrüstung von Kläranlagen nicht in diesem Zeitraum realisiert, kann eine Bereitstellung von Fördermitteln nicht garantiert werden.
- Die Einleitung der biologisch gereinigten Abwässer in ein Gewässer oder mittels Versickerung muss durch die Untere Wasserbehörde des zuständigen Landratsamtes genehmigt werden. Bei der Benutzung/ Einleitung in den öffentlichen Kanal ist die Genehmigung beim dafür zuständigen Rechtsträger einzuholen.
- Festlegungen zu Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelungen sind rechtzeitig zu treffen.
- Die Allgemeinen Hinweise zum Schutz der TK-Anlagen der T-Com, TI NL Mitte Ost, PTI 14 (siehe Anlage zur Stellungnahme) sind zu berücksichtigen
- Im Planbereich befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Anlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. (Kabel Deutschland GmbH)
- Abfallbehältnisse von Grundstücken müssen nach der Einmündung Dorfstraße an diese Einmündung zur Entleerung bereitgestellt werden. Im weiteren Verlauf der Straße „ Zum Kühlen Grund“ besteht keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge.
- Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auf den Grundstücken befinden sich teilweise umfangreiche Gehölzbestände. Diese sollten erhalten und in die geplanten Bauvorhaben integriert werden
- Die Erstellung der Anschlüsse bzw. die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Regionalen Zweckverbandes Lugau - Glauchau in der jeweils gültigen Fassung. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung der Anschlüsse und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der jeweilige Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze.
- Die Einwilligung der Grundstückseigentümer zur Verlegung der Trinkwasserleitung in die Grundstücke bei Inanspruchnahme privater Grundstücke Dritter ist durch die künftigen Anschlussnehmer mit dem Antrag auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung zu erbringen.
- Die private Zufahrt über das Grundstück Fl.-Nr.68/8 ist tonagemäßig begrenzt.
- Nach Einsicht in das Raumordnungskataster befindet sich der Satzungsbereich in einem archäologischen Denkmalschutzgebiet „mittelalterlicher Dorfkern“. Sollten während Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Funde bestehen, sind die Arbeiten einzustellen und die jeweiligen Behörden umgehend zu informieren gemäß der Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.