



GROSSE KREISSTADT STOLLBERG / ERZGEB.
STADTVERWALTUNG
Verwaltungsgemeinschaft Stollberg-Niederdorf

BEGRÜNDUNG

Außenbereichssatzung „Zwickauer Straße-Weststraße“ 1. Änderung

Stand: 28.11.2016
Bearbeiter: K. Goldhahn- Kreißel
Bau- und Ordnungsamt

Anlass und Ziel der Satzung

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung soll die vorhandene Splitterbebauung, welche nicht von Landwirtschaft geprägt ist, in ihren Strukturen erhalten bleiben. Die vorhandene Bebauung soll nachhaltig dem Wohnen und dem Erhalt der Splittersiedlung dienen.

Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen werden von Feldflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen umschlossen. Die Stadt Stollberg einschließlich ihrer Ortsteile orientiert sich in seiner Entwicklung derzeit anhand des Entwurfes zum Flächennutzungsplan mit Stand vom Mai 1999.

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) soll die Möglichkeit geschaffen werden, bereits bebaute Grundstücke und innerhalb der Bebauung liegende unbebaute Grundstück zum Zwecke des Wohnens zu nutzen. Für einzelne Grundstücke erfolgten Anfragen zur Bebauung mit Wohngebäuden und zur möglichen Nachnutzung vorhandener Gebäude. Mit dieser Satzung sollen ausschließlich Wohnbauvorhaben begünstigt werden, deren Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB gegeben ist. Die Satzung soll eine maßvolle Bebauung des bereits bebauten Bereiches im Außenbereich ermöglichen. Mit der Außenbereichssatzung erfolgt keine Ausweisung von Bauland.

Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen. Alle anderen öffentlichen Belange können den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden.

Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs.1, 2 und 4 des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung unberührt.

Ziel ist es eine sinnvolle Nachnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung auf Dauer zu sichern und für die Grundstücke, auf denen die vorhandene Bebauung nicht mehr nutzbar ist eine Nachnutzung zu bewahren. Dabei sollen die Grundzüge der vorhandenen Bebauung in Art und Maß aufgenommen werden.

Die Stadt Stollberg hat für die am Ortsrand befindliche Bebauung an der Zwickauer Straße und der Weststraße, welche historisch entstanden ist, im Jahr 1998 eine Außenbereichssatzung erlassen.

In Abstimmung mit der Landesdirektion Chemnitz und dem Landratsamt Erzgebirgskreis soll nun der vorhandene Geltungsbereich der Satzung um zwei Grundstücke Fl.-Nr. 875/6 und 875/11 erweitert werden. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 875/11 befindet sich bereits ein Gebäude, welches zum Wohnen genutzt wird. Das Grundstück Fl.-Nr. 875/6 ist derzeit unbebaut. Es ist von bebauten Grundstücken umgeben. Die textlichen Festsetzungen zu Bauweise und Grundflächenzahl sowie örtliche Bauvorschriften werden von der Änderung der Satzung nicht berührt. Die Änderung beinhaltet die Veränderung des Geltungsbereiches, und die Anpassung des Satzungstextes an die geltenden Gesetzmäßigkeiten.

Erschließungsanlagen

Der Geltungsbereich der Satzung ist trinkwasserseitig erschlossen. Der Bestandsschutz der Trinkwasserleitung wird durch die Satzung nicht berührt. Neue Trinkwasseranschlüsse sind von den Grundstückseigentümern beim Trinkwasserzweckverband selbst zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Geltungsbereich über Kleinkläranlagen (dezentraler Versorgungsbereich). Der Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Sächsischen Wassergesetz.

Eine Erschließung des Satzungsgebietes mit Elektroenergie ist bereits vorhanden, so dass die Versorgung bei haushaltstypischem Bedarf für die Grundstücke grundsätzlich möglich ist. Das Satzungsgebiet ist über die öffentlichen Verkehrsweg, Zwickauer Straße und Weststraße verkehrstechnisch erschlossen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Bebauung der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes (Erweiterungen der bisher bebauten Grundstücksflächen) haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend der Regelungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes in Sachsen sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.

Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind müssen die Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen beurteilt und einzeln bewertet werden. Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen ein Landschaftsgestaltungsplan mit einer Kompensationsverpflichtung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist, vorab die Realisierbarkeit der Ausgleichsmaßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

Im Satzungsgebiet befindet sich eine Grünfläche im Sinne des § 26 Sächsisches Naturschutzgesetzes. Diese wurde in die Planzeichnung aufgenommen und ist von der Änderung der Satzung nicht berührt

Altlasten und Denkmalschutz

Im Boden des Geltungsbereiches der Satzung sind Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Kulturdenkmale entsprechend des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes befinden sich nicht im Geltungsbereich der Satzung.

Hinweise für den Bauherren

Über das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 875/11 und 875/6 verläuft eine Hausanschlussleitung. Diese Leitung dient der Trinkwasserversorgung des Flurstücks 875/11 Weststraße 1. Entsprechend dem DVGW Regelwerk W 400/1 beträgt die Schutzstreifenbreite bei einer Trinkwasserleitung bis DN 150 vier Meter. innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Sollte die Leitung stören, ist eine Umverlegung notwendig. Hierfür ist ein „Antrag auf Umverlegung“ beim RZV zu stellen.

Die Erstellung des Anschlusses bzw. die Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Bereich Lugau - Glauchau. Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Anschlusses und die Herstellung weiterer, vorläufiger und vorübergehender Hausanschlüsse trägt der Anschlussnehmer auf der Grundlage der gültigen Einheitssätze der WVS in der jeweils gültigen Fassung.

Die Gemeinde/Stadt ist für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Der RZV ist daher nicht zur Löschwasserbereitstellung verpflichtet.

Eine Anfrage zur Löschwasserbereitstellung kann auf gesonderten Antrag kostenpflichtig bearbeitet werden.

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Reichen Sie hierfür den Lageplan mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach ein.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahme nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Einer Bodenabtragung bzw. Bodenaufschüttung können wir ebenfalls nicht zustimmen. Für alle eventuell erforderlichen rechtzeitig ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw.

das zuständige Planungsbüro der geltenden Verträge zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und Baulastträger.

Die Flächen des Satzungsgebietes werden im Rahmen ihrer Bebauung an der Lage Außenbereich bemessen. Bereits vorhanden ist eine Lärmschutzwand zur Autobahn. Weitere Maßnahmen sind am Objekt vorzusehen (z.B. Schallschutzfenster), wenn dies für die Erreichung der gesunden Lebensbedingungen erforderlich ist.

Da die Umsetzung der Baumaßnahmen zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgt, ist zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen ein Landschaftsgestaltungsplan mit einer Kompensationsverpflichtung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist, vorab die Realisierbarkeit der Ausgleichsmaßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen und abzustimmen.

Die Zufahrten zu den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Weiterhin sind auch Leiterflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr mit vorzusehen. Mit der Außenbereichssatzung wird kein Bauland geschaffen. Für die Bebauung sind die vorhandenen Erschließungsanlagen, Zwickauer Straße und Weststraße, ausreichend.

Wir bitten die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zulassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Für Neubauvorhaben empfehlen wir der Bauherrschaft ortskonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Sofern im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem LfULG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg.

Sollten zukünftige Baumaßnahmen den öffentlichen Verkehrsraum betreffen, sind die erforderlichen Anordnungen zeitnah bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen und mit dem Sachbearbeiter Verkehr des Polizeireviers Stollberg abzustimmen. Abstimmungen mit den Anliegern sind eigenverantwortlich vorzunehmen. Rettungswege sowie Ver- und Entsorgung- sowie Lieferfahrten sind zu gewährleisten.

Die Sicherung der eventuellen Baustellen hat unter Einhaltung der RSA in Verbindung mit der ZTV SA in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.

Der Anschluss an das Netz der Telekom ist technisch prinzipiell möglich. Dazu müssen im Zuge der Erschließung neue Telekommunikationslinien errichtet bzw. verändert werden.