



GROSSE KREISSTADT STOLLBERG / ERZGEB.
STADTVERWALTUNG
Verwaltungsgemeinschaft Stollberg-Niederdorf

BEGRÜNDUNG

Außenbereichssatzung „An der Zwönitzer Straße“ im Ortsteil Hoheneck

Stand: 01.09.2016

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722 m.W.v. 24.10.2015)) 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.

Im Bereich der Zwönitzer Straße und dem Lerchenweg befinden sich einzelne Streubebauungen. Diese sind nach dem jeweils geltenden Recht rechtmäßig errichtet wurden. So blieben die vorhandenen Baustrukturen im Bereich der Zwönitzer Straße über die Jahre erhalten. Die Flächennutzungsplanung der Stadt Stollberg sieht derzeit in diesen Bereichen kein Potenzial zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Die vorhandenen Bebauungen sollen künftig innerhalb des Geltungsbereiches auch weiterhin genutzt werden können. Die vorhandenen Baustrukturen und die zwischen diesen, liegenden Lücken sollen die Nutzung zum Wohnen begünstigen. Der Einsatz der Außenbereichssatzung in diesem Bereich bietet die Möglichkeit die bereits vorhandenen Wohnstrukturen zu stabilisieren. Die Gebäude im Satzungsgebiet weisen überwiegend eine Nutzung des Wohnens auf (4 Wohngebäude). Neben diesen dienen Scheunen für hobbymäßige ländliche Nutzung (Kleintierhaltung und Lager) auf. Zur Sicherung einer nicht weiteren Zersiedlung des Bereiche, in dessen angrenzenden Freiraum sich ein ausgewiesener regionaler Grünzug befindet, sieht die Stadt Stollberg mit dem Erlass der Außenbereichssatzung eine Möglichkeit zur Stabilisierung des „bebauten Bereiches im Außenbereich“.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Stollberg verfügt gegenwärtig über keinen gültigen Flächennutzungsplan. Somit orientiert sich der Erlass der Außenbereichssatzung an dem Flächennutzungsplanentwurf aus dem Jahre 1999. Danach endet der im Zusammenhang bebaute Bereich mit der Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 1556/3 Gemarkung Hoheneck. Die, am Lerchenweg und an der Zwönitzer Straße, linksseitig in Richtung Zwönitz fahrend, befindlichen Anwesen bilden einen bebauten Bereich im Außenbereich.

-1-

Rechtsseitig der Zwönitzer Straße, in Richtung Zwönitz fahrend, wurde 2010 eine Ergänzungssatzung erlassen und dieser Bereich dem im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteiles Hoheneck zugeordnet.

Der an den zusammenhängend bebauten Ortsbereich Hoheneck grenzende Freiraum ist teilweise im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge und im beschlossenen Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz ein ausgewiesener regionaler Grünzug. Grünzüge sind von Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung tangiert diesen Grünzug minimal im Randbereich. Die bereits vorhandene Bebauung ist rechtmäßig errichtet und genießt durch Überleitung vom DDR-Recht ins Bundesrecht den Status des Bestandes.

Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke sind alle bebaut. Die Nutzung erstreckt sich überwiegend auf Wohnnutzung (Haupt- und Nebenwohnen) auf den Grundstücken Flurnummer 1555/2, 1654/2, 1653, 1654/6, 1654/5. Infolge des bereits bebauten Bereiches im Außenbereich von einigem Gewicht entschied sich die Stadt Stollberg diesen Status mittels Außenbereichssatzung zu definieren und den Bereich weiterhin als bebaute Flächen im Außenbereich zu betrachten. Bezüglich des regionalen Grünzuges ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine Randlage handelt und durch die Ausweisung einer Außenbereichssatzung, welche in kleinem Rahmen nachverdichtet und kein neues Bauland ausweist, keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 teilweise durch vorhandene Anschlüsse an die Abwasserentsorgung im Bereich der „Zwönitzer Straße“ und teilweise über Kleinkläranlagen im Bereich des Lerchenweges. 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, den Lerchenweg und die Zwönitzer Straße verkehrstechnisch erschlossen.

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.

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 sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope gemäß Sächsisches Naturschutzgesetz vorhanden und werden auch keine 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

Den Aufwand für die erstmalige Herstellung des Hausanschlusses trägt der Anschlussnehmer. Für den örtlichen Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser obliegt der Gemeinde.

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen.

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 Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und Baulastträger.

Um Verstöße gegen geltendes Recht zu vermeiden, ist der jeweilige Bauherr aufgefordert, die Gebäude vor Umbau-oder Abbruchvorhaben rechtzeitig auf Dauer-Fortpflanzungsstätten und sonstige, zumindest aktuell noch genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten solcher Tiere(besonders geschützter europäischer Vogelarten oder ggf. von Kleinsäugetierarten, wie Fledermäusen) abzusuchen. Im Falle des Auffindens ist das SG Naturschutz und Landwirtschaft des Erzgebirgskreises zu unterrichten. Das Landratsamt legt dann das weitere Verfahren fest, entscheidet erforderlichenfalls über eine Genehmigung und legt bei Bedarf die Schaffung von Ersatz-Fortpflanzungsstätten fest.

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zaune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form-und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Das Vorhaben berührt das Wasserschutzgebiet Talsperre Stollberg. Das Flurstück 1555/2 der Gemarkung Stollberg befindet sich in der Schutzzone III des o.g. Wasserschutzgebietes. In der Verordnung werden für die Schutzzone Verbote und Beschränkungen festgeschrieben. Die Verordnung mit den Gesamttext und den entsprechenden Karten kann bei der unteren Wasserbehörde eingesehen werden. Um unbillige Härten zu vermeiden, kann bei der Behörde ein Antrag auf Befreiung von den Regelungen der Verordnung gestellt werden. Dieser ist schriftlich bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz besteht und dies bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen sind.

Aus Gründen der Vorsorge werden Empfehlungen zum Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfohlen. Wir empfehlen bei 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 geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, 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 bei Berücksichtigung der Lage des Trinkwasserschutzgebietes.

Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG bei Baugrunduntersuchen wird hingewiesen.

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. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Sollten weitere Bebauungen der Grundstücke den öffentlichen Verkehrsraum betreffen, sind die erforderlichen Anordnungen zeitnah bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen und mit dem Sachbearbeiter Verkehr des Polizeireviers Stollberg abzustimmen.