



GROSSE KREISSTADT STOLLBERG / ERZGEB.  
STADTVERWALTUNG  
Verwaltungsgemeinschaft Stollberg-Niederdorf

## **BEGRÜNDUNG**

### **Ergänzungssatzung „An der Hartensteiner Straße „ im Ortsteil Mitteldorf**

**Stand: 07.06.2018**  
Bearbeiter: K. Goldhahn- Kreißel  
Bau-/Ordnungsamt

## Anlass der Aufstellung

Standorte für Einfamilienhausbebauungen in den Ortsteilen der Stadt Stollberg sind immer wieder gefragt. Eine bedarfsgerechte Abdeckung der Nachfrage mit städtischen Grundstücken ist gerade im ländlichen Raum nicht möglich.

Auf Grund von Anfragen zur Bebauung der Gartengrundstücke und auf der Grundlage, das bereits entlang der Hartensteiner Straße eine Wohnbebauung vorhanden ist, bietet sich hier eine ergänzende Bebauung an.

Der Ausschuss für Technik, Liegenschaften und Gewerbe hat die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich der Hartensteiner Straße befürwortet und der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss gefasst.

## Lage, Abgrenzung und Größe des Satzungsgebietes, Flächenplanung

Der einbezogene Flächenanteil beträgt ca. 1900 qm.

Die Ergänzungssatzung befindet sich im süd-westlich Teil der Stadt Stollberg an der Hartensteiner Straße im Ortsteil Mitteldorf.

Der Ergänzungsfläche wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch Wohnbebauung und
- im Osten durch Kleingärten.

Die Ergänzungsfläche umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Mitteldorf: teilweise Flurstück Nr. 269/1; 269 und ganz Flurstück Nr. 269/2

Die Stadt Stollberg einschließlich ihrer Ortsteile orientiert sich in seiner Entwicklung derzeit anhand des Entwurfes zum Flächennutzungsplan mit Stand vom Mai 1999.

Der Flächennutzungsplanentwurf sichert den Bestand an Wohngebäuden als Wohnbaufläche. Die sich daran anschließenden Fläche sieht Maßnahmen zur Begrünung vor. Mit Fortführung des Flächennutzungsplanentwurfs wird die Wohnbaufläche der Ergänzungsfläche angepasst. Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die Bebauung im Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs.1 bis 3a BauGB an der vorhandenen Bebauung orientieren muss.

## Ziele und Zwecke der Satzung

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke, hier: Teilfläche aus Flurstück Nr. 269/1; 269 und Flurstück Nr. 269/2 in den Innenbereich. Die einbezogen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt. Eine Ergänzungssatzung kann außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine Bebauung hinausgehen.

Durch die Einbeziehung von Grundstücksteilen aus dem Grundstück Flurstück Nr. 269/1 Gemarkung Mitteldorf erfolgt eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung. Des Weiteren wird die Bildung eines Ortsrandes in nordwestlicher Richtung für die hinterliegende Bebauung an der Hartensteiner Straße geschaffen.

Die einbezogenen Grundstücksteile befinden sich nach dem Bauplanungsrecht und nach Aussage der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Erzgebirge im Außenbereich  
Das Flächenareal der einbezogenen Fläche ermöglicht die Einordnung eines Doppelhauses bzw. zweier Einfamilienhäuser, als Obergrenze in Anlehnung an die im Umfeld vorhandene Bebauung.

### Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Bereiches der Ergänzungssatzung erfolgt über die Hartensteiner Straße.

Die einbezogene Teilfläche aus dem Grundstück Flur-Nr. 261/1 Gem. Mitteldorf wird über die private Zuwegung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 269 Gem. Mitteldorf, welche auf die Hartensteiner Straße führt, erschlossen. Die Mitbenutzung des Privatweges ist durch Wegerechte dinglich gesichert bzw. zu sichern.

Für die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Erschließungen maßgebend.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung ist über die vorhandene Versorgungsleitung im Geltungsbereich sicher zu stellen.

Der Ortsteil Mitteldorf liegt im dezentralen Versorgungsbereich des Abwasserversorgers der Stadt Stollberg. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über Einzelanlagen in Form von Kleinkläranlagen. Die vorgeklärten Wasser sind an die öffentliche Erschließungsanlage des Abwasserentsorgers (vorhandene Leitung in der Hartensteiner Straße) einzuleiten.

Niederschlagswasser und Drainagewasser sind in die Vorflut über private Leitungen oder über die in der Hartensteiner Straße vorhandene Abwasserleitung einzuleiten. Die Zuständigkeit liegt hier bei dem Bauherrn und dem Abwasserentsorger.

Die Abfallentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises.

### Umwelt/Naturschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Für Beeinträchtigungen bestehen demnach keine Anhaltspunkte.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

Für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs.2 (Bodenschutzklausel) und Abs.3 (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle) anzuwenden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist bei Aufstellung einer Innenbereichssatzung nicht erforderlich.

Umweltbelange sind zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch ist der Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs.3 i.V. m. § 34 Abs.5 S.4 BauGB).

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.