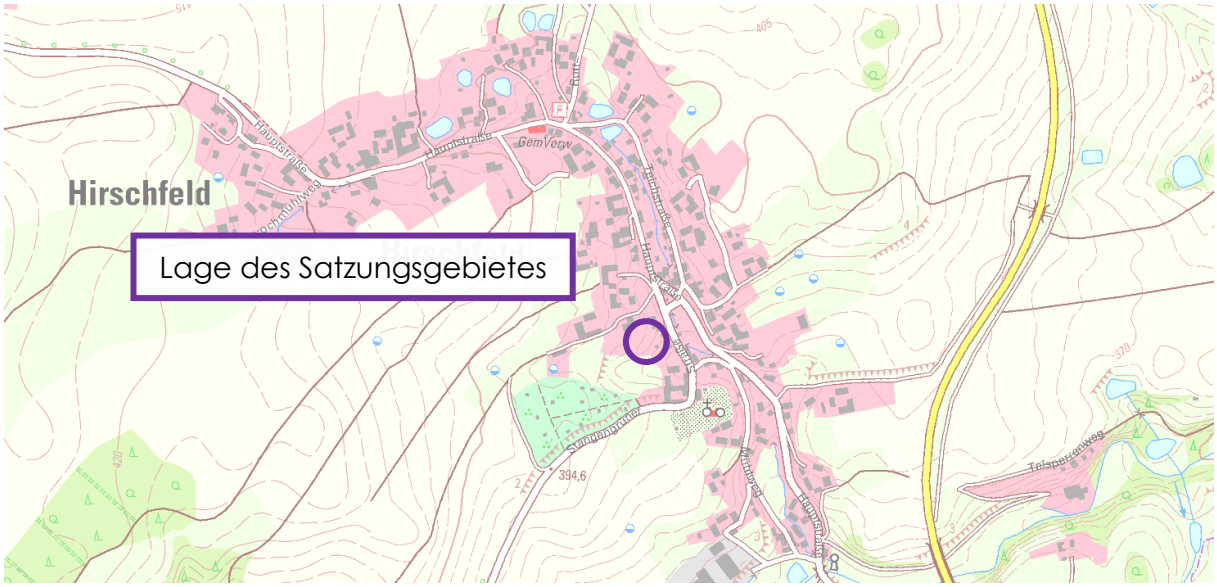
GEMEINDE HIRSCHFELD

LANDKREIS ZWICKAU

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Hirschfeld, Stangengrüner Straße, Teilbereich Flurstück 84



Entwurf **Stand: 07/2018**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170
Fax: (0371) 36 74 177
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet www.staedtebau-chemnitz.de

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Hirschfeld im Ortsteil Hirschfeld, Stangengrüner Straße, Teilbereich des Flurstücks 84, Gemarkung Hirschfeld

Stand:	07/2018
Gemeinde:	Hirschfeld
Landkreis:	Zwickau
Direktionsbezirk:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:
- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textliche Festsetzungen
- Begründung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz	Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
Tel.: (0371) 36 74 170	E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Fax: (0371) 36 74 177	Internet: www.staedtebau-chemnitz.de
Geschäftsführer:	Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse Dipl. Geograph Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung:	Dipl.-Ing. Christina Heinrich, Architektin für Stadtplanung
Verantwortl. Bearbeiter:	M. Sc. Julian Schwenkglenks

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juli 2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen 3

2. Plangrundlage 5

3. Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung 6

4. Verfahren 8

5. Lagebeziehungen 9

6. Örtliche Situation 11

7. Übergeordnete Planungen 15

7.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hirschfeld 15

7.2 Landes- und Regionalplanung 17

8. Erschließung 22

8.1 Verkehrserschließung 22

8.2 Stadttechnische Erschließung 22

9. Begründung der städtebaulichen Planung 24

9.1Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 24

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 27

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung 29

11. Artenlisten 30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Klarstellung- und Ergänzungssatzung OT Hirschfeld 2011 mit Ergänzungsfläche 6

Abbildung 2: Topographische Übersichtskarte 9

Abbildung 3: Gemarkung Hirschfeld 10

Abbildung 4: Luftbild Ortslage Hirschfeld 10

Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild 11

Abbildung 6: Geltungsbereich 13

Abbildung 7: Satzungsgebiet mit vorh. Bebauung 13

Abbildung 8: Satzungsgebiet Blickrichtung Osten 13

Abbildung 9: Angrenzende Bebauung (Norden) 14
Abbildung 10: Stangengrüner Straße Richtung Süden 14
Abbildung 11: Flurstück 84, Blickrichtung Westen 14
Abbildung 12: Flurstück 84, Blickrichtung Südwesten 14
Abbildung 13: vorgelagerte Bebauung des Flurstücks 84 14
Abbildung 14: Gemeindeplatz 14
Abbildung 15: rechtskräftiger Flächennutzungsplan 15
Abbildung 16: Flächennutzungsplan mit Flurstück 84 16
Abbildung 17: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013 ... 17
Abbildung 18: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung 20
Abbildung 19: Ausschnitt Karte 1.2 - Raumnutzung 21

Anlagen

Anlage 1 Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S.630)

- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S.287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

- **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** - vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S.3370)
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S.1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.08.2017 (BGBl. I S.3122)
- **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)** - vom 07.08.2008 (BGBl. I S.1658), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- **Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)** - vom 27.06.2017 (BGBl. I S.1966), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S.1966)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** - vom 12.06.1990 (BGBl. I S.1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S.2269)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18.07.1991 (BGBl. I S.1588, 1790), die zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.06.2017 (BGBl. I S.1468)
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm** – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBl Nr.26/1998 S.503), zuletzt geändert durch VwV vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft** – Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 24. Juli 2002

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG)** - in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 09.07.2007, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503)
- **Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG)** - vom 29.01.2008, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.06.2013 (SächsGVBl. S.482)
- **Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)** - in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S.261), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451)
- **Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)** - vom 21.01.1993 (SächsGVBl. S.93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2016 (SächsGVBl. S.78)
- **Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)** vom 11.11.1997, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2008 (SächsGVBl. S.940)
- **Sächsisches Bestattungsgesetz (SächsBestG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom. 08.07.1994 (SächsGVBl. S.1321), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.12.2012 (SächsGVBl. S.725)
- **Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO)** vom 12.09.2001 (SächsGVBl. S.675), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 07/2018) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Gemeinde Hirschfeld. Die Satzung ist im Maßstab 1:1000 ausgefertigt.

3. Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Hirschfeld beabsichtigt mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung am 24.07.2017, die am 06.12.2011 beschlossene „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Hirschfeld“ zu ändern, und um einen Teilbereich des Flurstücks 84 zu ergänzen.

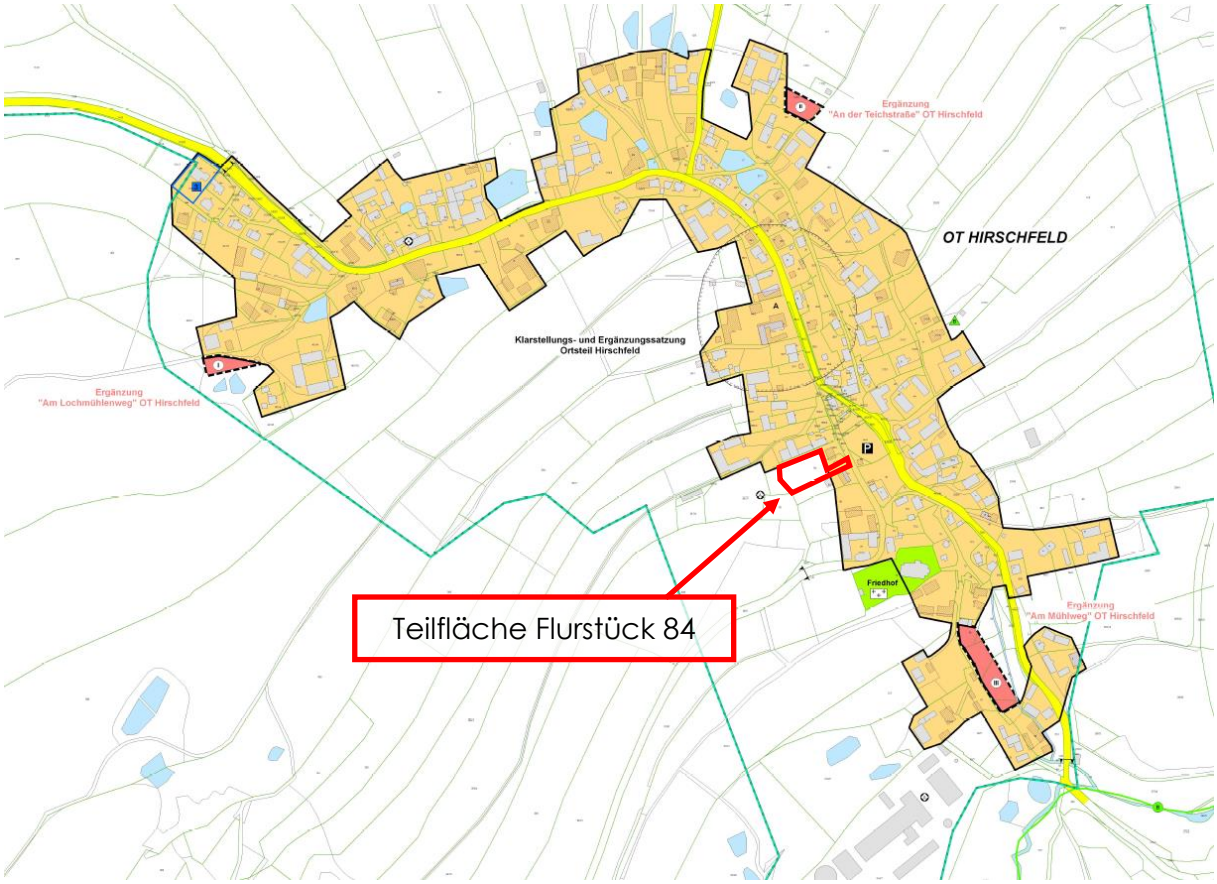


Abbildung 1: Klarstellung- und Ergänzungssatzung OT Hirschfeld 2011 mit Ergänzungsfläche
(Quelle: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz)

Mit der Aufstellung der **„1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Hirschfeld, Stangengrüner Straße, Teilbereich Flurstück 84“** gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Die einzubeziehenden Flächen müssen dabei durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Auf eine "Abrundung" kommt es

jedoch nicht mehr an. Der §34 BauGB hatte diesbezüglich bereits durch das BauROG 1998 eine neue Fassung erhalten. Geeignete Flächen können z.B. Grundstücke sein, die als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zu bewerten sind oder auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße liegen.

Anlass für diese Satzung ist die Absicht der Gemeinde Hirschfeld in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage im Anschluss an den Siedlungskörper eine wohnbauliche Flächenergänzung vorzunehmen. Dieses Vorhaben fügt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die ebenfalls wohnbaulich geprägte Umgebung ein. Mit der städtebaulichen Satzung sollen Flächenangebote für Wohnbauzwecke für den örtlichen Bedarf in Hirschfeld im Sinne der maßvollen Ergänzung geschaffen werden. Ziel ist die Ansiedlung baulandnachfragender, jungen Familien mit Kindern. Aus diesem Grund hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss zu diesem städtebaulichen Satzungsverfahren gefasst. Der örtliche Wohnflächenbedarf kann damit gedeckt werden.

4. Verfahren

Ergänzungssatzungen nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird durch die Gemeinde beschlossen, in Kraft gesetzt und der zuständigen Rechtsaufsichtbehörde übergeben. Eine durch das Baurecht vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht nicht. In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach §9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs.6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach §31 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a Abs.2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach §9 Abs.1a BauGB sind anzuwenden. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich und der Umgang in der Abwägung darzulegen sind, beizufügen. Voraussetzung für die Ergänzungssatzung ist, dass die einzubeziehende Außenbereichsfläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und durch die bauliche Nutzung der Umgebung entsprechend geprägt ist. Voraussetzung für die Anwendung der Satzung ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7b BauGB bestehen. Eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht nicht. Nach §13 BauGB sind die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, der Umweltbericht gemäß §2a BauGB und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB entbehrlich; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die Vorschriften nach §13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB anzuwenden.

5. Lagebeziehungen

Die Gemeinde Hirschfeld befindet sich im südlichen Bereich des Landkreises Zwickau. Im Norden grenzt Hirschfeld direkt an die Kreisstadt sowie das zentralörtliche Oberzentrum Zwickau an. Die westlich bzw. südwestlich anschließenden Nachbarkommunen Heinsdorfergrund und Lengenfeld gehören bereits zum Vogtlandkreis.

Die Gemeinde Hirschfeld gehört seit Oktober 1999 zur Verwaltungsgemeinschaft (VG) Kirchberg. Neben der Stadt Kirchberg und der Gemeinde Hirschfeld gehören weiterhin die Gemeinden Hartmannsdorf und Crinitzberg zur VG. Kirchberg als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft liegt ca. 5 km östlich von Hirschfeld.

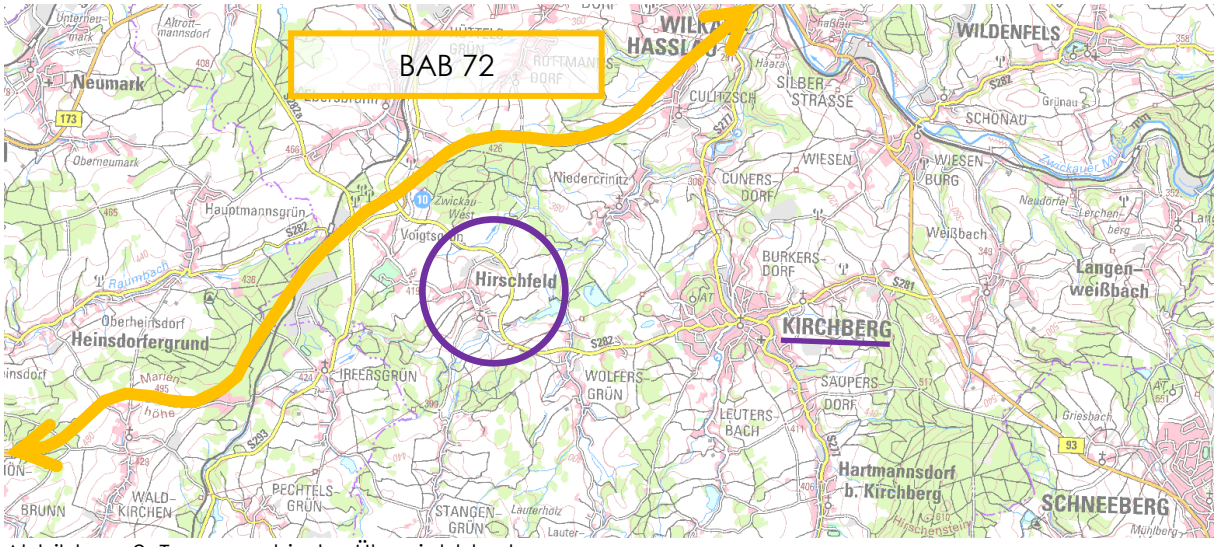


Abbildung 2: Topographische Übersichtskarte
(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsens 2016)

Die Gemeinde Hirschfeld mit den räumlich getrennten und städtebaulich eigenständigen Ortsteilen Hirschfeld, Voigtsgrün und Niedercrinitz ist überwiegend ländlich strukturiert. Die ehemaligen Waldhufendörfer sind auch heute noch teilweise als solche zu erkennen.

Die Gemeinde Hirschfeld wird im nördlichen Bereich innerhalb der Gemarkung Voigtsgrün von der BAB 72 im Abschnitt Plauen – Zwickau gequert. Hier befindet sich auch die Anschlussstelle Zwickau-West. Hirschfeld ist damit besonders vorteilhaft in das Bundesfernstraßennetz eingebunden.

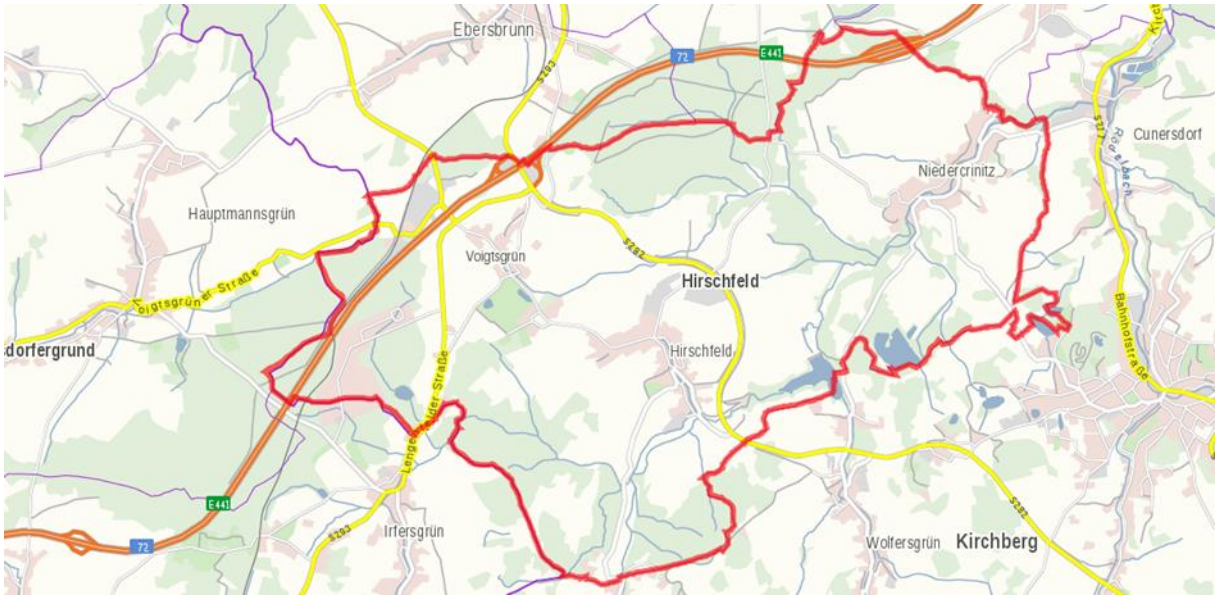


Abbildung 3: Gemarkung Hirschfeld

(Quelle: Geoportal Sachsen)

Seit dem Bau der Ortsumfahrung Hirschfeld (OU S 282) besteht eine leistungsfähige direkte Verbindung zur Anschlussstelle Zwickau-West.

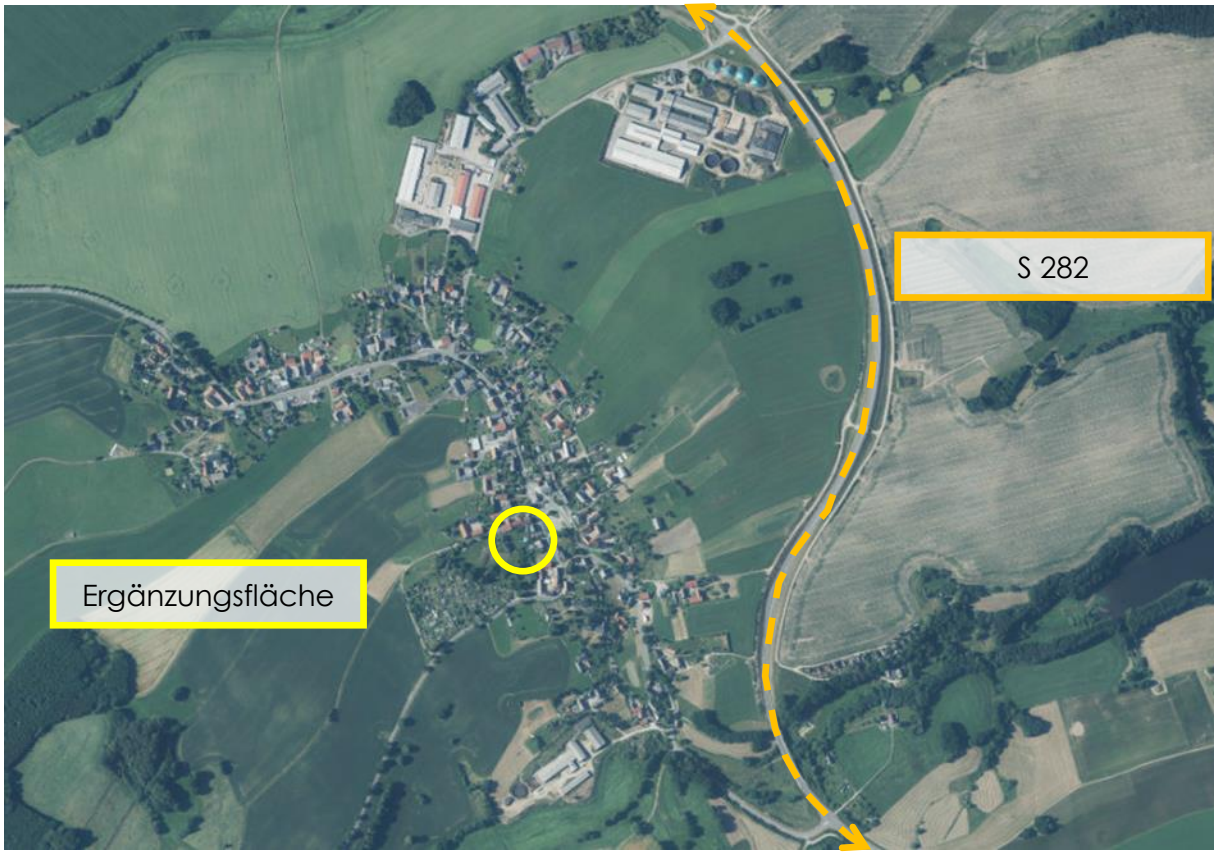


Abbildung 4: Luftbild Ortslage Hirschfeld

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsens 2016)

6. Örtliche Situation

Die Gemeinde Hirschfeld verfügt über eine insgesamt kompakt bebaute Ortslage. Charakteristisch für Ortskern ist eine offene Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Epochen. Am westlichen Rand des Ortskerns, befindet sich die Ergänzungsfläche. Diese hat direkten Kontakt zur nördlich, östlich und südöstlichen angrenzenden Bebauung. Es herrscht insgesamt eine Gemengelage vor, die sich aus Wohnbebauung und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zusammensetzt. Aufgrund der integrierten Lage, ist eine Ergänzung des Siedlungskörpers an diese Stelle sinnvoll. Insgesamt gilt der Bereich an der Stangengrüner Straße als baulich vorgeprägt. Der Ergänzungsbereich liegt auf ca. 390 m über NHN. Hirschfeld hatte nach Angaben des Statistischen Landesamtes am 30.09.2017, 1.208 Einwohner. Die Gesamtfläche der Gemeinde umfasst 19,06 km².

Der Siedlungsbereich stellt einen maßgeblichen Bebauungszusammenhang mit städtebaulichem Gewicht dar und ist folglich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß §34 BauGB zu bewerten.

Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsens 2016)

Die Bebauung in der maßgeblichen Umgebung wird von einem organisch gewachsenen Ortskern geprägt. Gegenüber befindet sich ein zentraler Gemeindeplatz, der momentan als Parkplatz genutzt wird. Es herrscht eine mit Fachwerkhäusern, Gehöften und Wohngebäuden, für die Region typische Baustruktur vor. Die umgebenden Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen, sind zweigeschossig und verfügen meist über ein Satteldach. Die Firstrichtungen sind nicht einheitlich ausgerichtet. Das verschiedenartige Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude weist dunkel rotbraune und traditionell schiefergraue Töne auf.

Die ca. 1.760 m² große Ergänzungsfläche ist räumlich der öffentlichen Erschließungsstraße Stangengrüner Straße zugeordnet und fällt Richtung Westen und Süden mittelstark ab. Die Fläche umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 84 der Gemarkung Hirschfeld. Der westliche Teil des Plangebiets wird aktuell als Garten in Form einer Rasenfläche für das straßenseitige Bestandgebäude genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich eine Garage, ein Pool sowie ein Gartenhaus. Das im Privatbesitz befindliche Satzungsgebiet soll zum Zwecke einer künftigen wohnbaulichen Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Gewerbe und Wohnbebauung

im Osten: Wohnbebauung an Stangengrüner Straße

im Süden: Wohnbebauung mit Garten (Flst. 83)

im Westen: Kleingartenanlage

Abbildung 6: Geltungsbereich

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsens 2016)

Abbildung 7: Satzungsgebiet mit vorh. Bebauung

(Quelle: eignes Fotoarchiv)

Abbildung 8: Satzungsgebiet Blickrichtung Osten

(Quelle: eignes Fotoarchiv)

Abbildung 9: Angrenzende Bebauung (Norden)
(Quelle: eignes Fotoarchiv)

Abbildung 10: Stangengrüner Straße Richtung Süden
(Quelle: eignes Fotoarchiv)

Abbildung 11: Flurstück 84, Blickrichtung Westen
(Quelle: eignes Fotoarchiv)

Abbildung 12: Flurstück 84, Blickrichtung Südwesten
(Quelle: eignes Fotoarchiv)

Abbildung 13: vorgelagerte Bebauung des Flurstücks 84
(Quelle: eigenes Fotoarchiv)

Abbildung 14: Gemeindeplatz
(Quelle: eigenes Fotoarchiv)

7. Übergeordnete Planungen

7.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hirschfeld

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Kirchberg wurde durch das Landratsamt des Landkreises Zwickauer Land am 18.07.2006 mit Ausnahme von Teilen gemäß §6 Abs.3 BauGB genehmigt. Der FNP ist seit 23.11.2006 in Kraft.
Seitdem der gemeinsame Flächennutzungsplan genehmigt wurde, haben sich die Planungsprämissen für einzelne Teilflächen in den Gemeinden geändert. Sodass inzwischen 10. Änderungen des Flächennutzungsplans notwendig wurden.

Der westliche Bereich der Ergänzungsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2006 als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und der Bereich des festgesetzten Geh-Fahr und Leitungsrechts, als „gemischte Baufläche“ gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

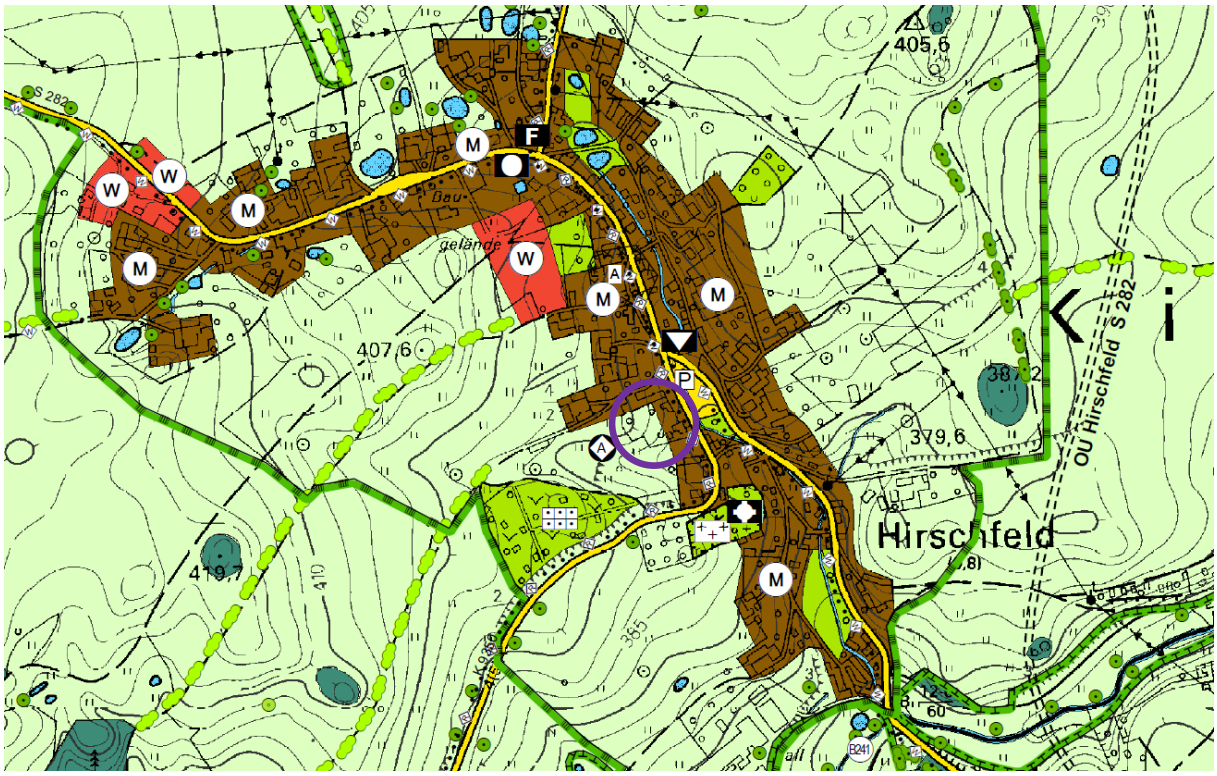


Abbildung 15: rechtskräftiger Flächennutzungsplan
(Quelle: Büro für Städtebau GmbH)

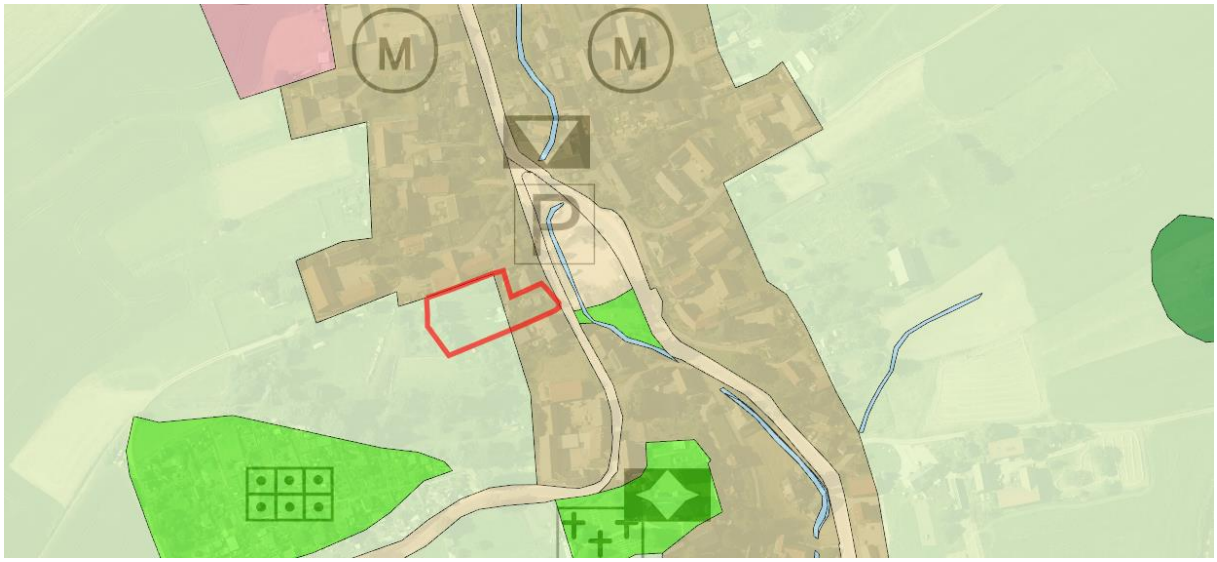


Abbildung 16: Flächennutzungsplan mit Flurstück 84
(Quelle: Geoportal Sachsen)

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nicht flurstückscharf und bedarf regelmäßig einer sich an den tatsächlichen Bedingungen orientierenden Fortschreibung. Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Gemäß §34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Voraussetzung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB), dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Das ist die Satzung, wenn der Geltungsbereich durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschließbar ist. Es ist baurechtlich nicht gefordert, dass die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist, sie darf den Darstellungen jedoch nicht widersprechen.

7.2 Landes- und Regionalplanung

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach §3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach §3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind

- im **Landesentwicklungsplan Sachsen** der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013) und
- im **Regionalplan Südwestsachsen** vom 05.03.2008 (zuletzt geändert 17.07.2008) (RPSW 2008) des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen (seit 2008 Planungsverband Region Chemnitz) dargestellt.
- Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen **Regionalplan Region Chemnitz** sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

<u>Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)</u>

Die Gemeinde Hirschfeld wird im **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 als „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ ohne zentralörtliche Funktion dargestellt (Karte 1 – Raumstruktur). Im Norden grenzt die Gemeinde an den „Verdichtungsraum“ Chemnitz- Zwickau sowie das Oberzentrum Zwickau

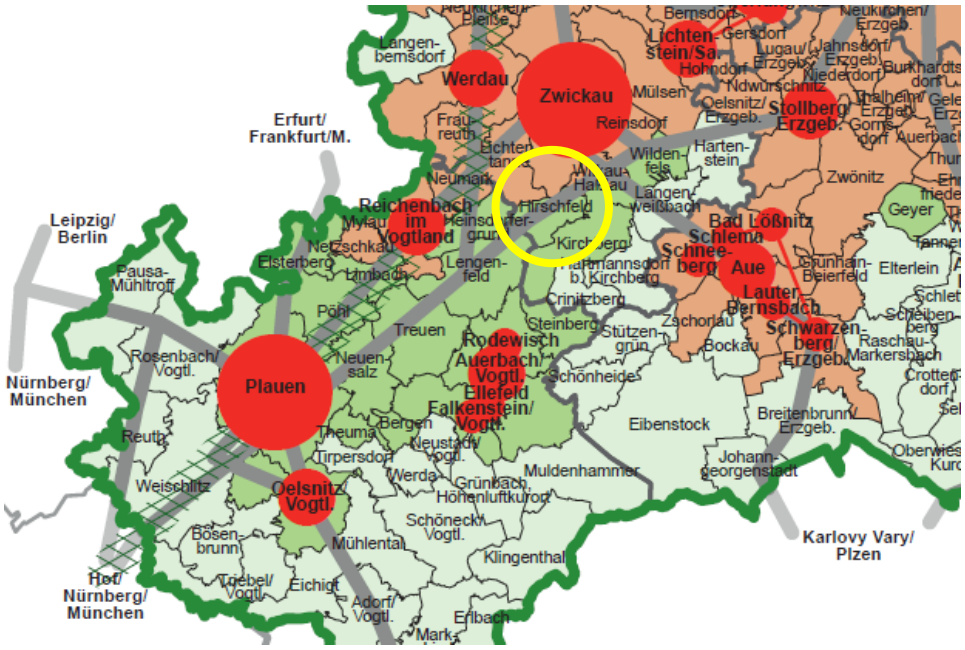


Abbildung 17: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Nachfolgende Ziele des LEP 2013 wurden in der Planung beachtet:

Ziele und Grundsätze des LEP 2013	**Begründung**
Z. 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.	Das Satzungsgebiet grenzt direkt an den Ortskern an und sichert somit „kurze Wege“.
Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.	Das Satzungsgebiet grenzt an die bereits bestehende Ortslage an und wird teilweise von dieser umschlossenen. Zur effektiven Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen und Deckung der konkreten Nachfrage von Bauland, wird die Siedlung um rd. 0,17 ha unbebauter Fläche im Westen ergänzt.
Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über … den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse … hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.	Das vorliegende Einzelvorhaben dient der Eigenentwicklung und übersteigt nicht ortangemessenen Bedarf.
Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.	Der bereits bestehende Siedlungskörper wird im Westen nur minimal erweitert. Durch die nördlich und westlich direkt angrenzende Bebauung ist das Umfeld der Ergänzungsfläche bereits baulich vorgeprägt.
Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.	Das Satzungsgebiet befindet sich rund 60 m entfernt von der Haltestelle „Gh Weißer Hirsch“ und ist damit in den regionalen Nahverkehr eingebunden.

Die Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.

Regionalplan Südwestsachsen

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Gemeinde Hirschfeld gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz", als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze des **Regionalplans Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 17.02.2008) weiter fort.

Der Regionalplan Südwestsachsen und der Regionalplan Region Chemnitz enthalten in der Karte 1 - Raumnutzung für den Planbereich keine regionalplanerischen Ausweisungen oder Restriktionen.

Die Aussagen des Regionalplans Südwestsachsen (2008) stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.

Regionalplan Region Chemnitz

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Nach §3 Abs.1 Nr.4 ROG sind: „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen" sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind gemäß §4 Abs.1 ROG „in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen." Neben den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes der Region Südwestsachsen (2008), finden daher auch die Ziele des Regionalplanes Region Chemnitz, der am 15.12.2015 von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes für die öffentliche Auslage beschlossen wurde, mit seinen Zielen Eingang in die vorliegende Planung.

Insgesamt stehen die raumordnerischen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung dem Vorhaben nicht entgegen.

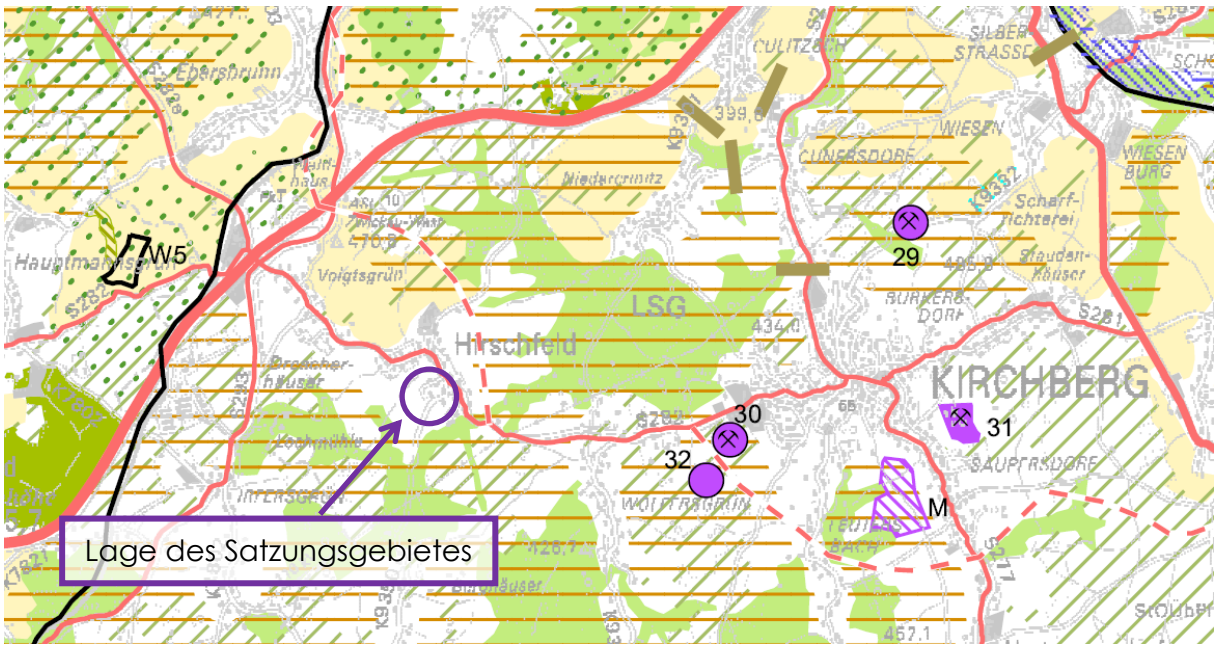


Abbildung 18: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung
Quelle: Regionalplan Südwestsachsen 2008

Entsprechend der Darstellung *Karte 1 - Raumnutzung* des Regionalplans Südwestsachsen ist die Ergänzungsfläche Bestandteil der Siedlungsfläche.

Zusätzlich wurde der **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz** vom 15.12.2015, der sich seit Mai 2016 in der Abwägung befindet, mit seinen Zielen und Grundsätzen zur Betrachtung herangezogen.

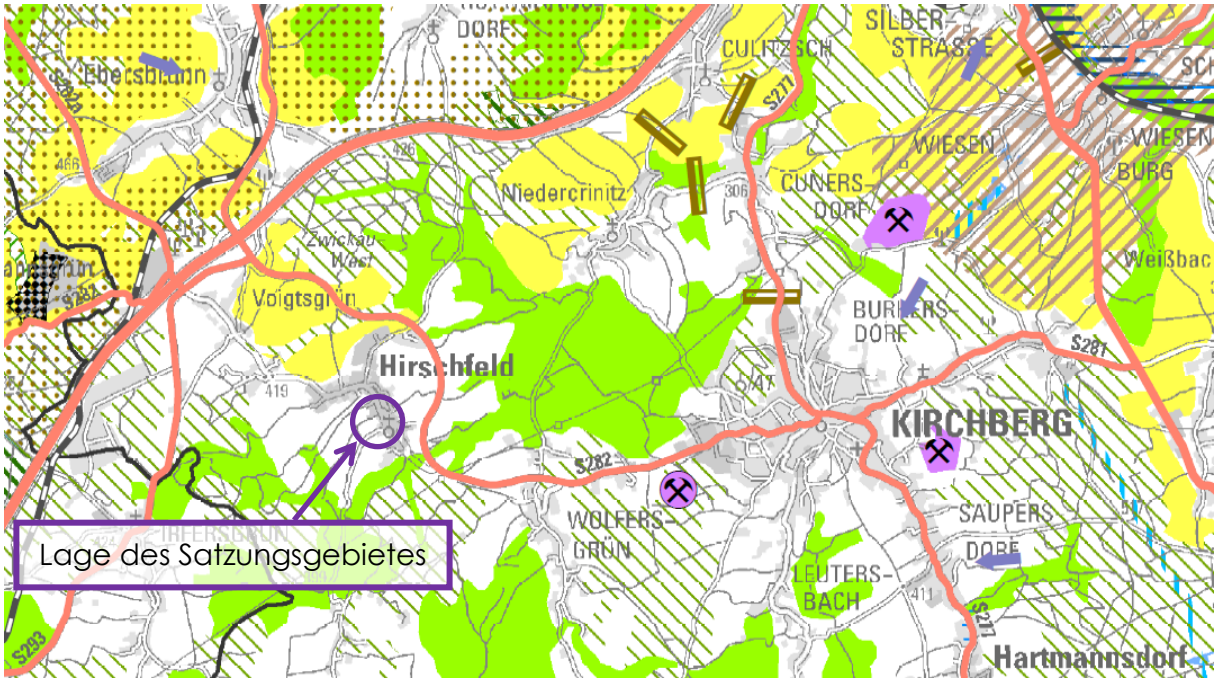


Abbildung 19: Ausschnitt Karte 1.2 - Raumnutzung

Quelle: Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

Wie bereits im Regionalplan Südwestsachsen ist die Ergänzungsfläche Bestandteil der Siedlungsfläche.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Regionale Schutzgebiete (Naturschutzgebiete (NSG) sowie FFH-Fledermausquartiere und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht berührt.

Die Aussagen des **Regionalplanes Südwestsachsen** sowie die des **Regionalplan-entwurfs Region Chemnitz** stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den raumordnerischen Aussagen der Landes- und Regionalplanung.

8. Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Medien sind im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung, in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und Verbänden verbindlich zu regeln. Die vollständige Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren nachzuweisen.

8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung zum Geltungsbereich der Ergänzungsfläche ist ausgehend von der öffentlichen Straße, Stangengrüner Straße, gewährleistet. Die Stangengrüner Straße ist als Kreisstraße klassifiziert (K 9350), verläuft in Nord-Süd Richtung und wird verkehrlich über die Staatsstraße (S 282) erschlossen. Des Weiteren ist das Plangebiet in das ÖPNV-Netz der Regionalverkehr Westsachsen GmbH (RVW) eingebunden. Die nächstgelegene Haltestelle (Gh Weißer Hirsch) des regionalen Busverkehrs befindet sich rund 60 m entfernt und verbindet den Ortskern der Gemeinde Hirschfeld mit dem Oberzentrum Zwickau. Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch den jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

8.2 Stadttechnische Erschließung

Um sicherzustellen, dass das auf dem neu zu bildende Grundstück alle notwendigen Medien verlegt werden können, wird ein Geh-Fahr und Leitungsrecht in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt und festgesetzt.
Folgende Hinweise sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

1. Die Erweiterung im Bereich Neue Siedlung befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (TWSG) und Überschwemmungsgebieten (ÜSG).
2. Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.
3. Die Versiegelung des Standortes ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen (Zufahrten, Wege usw.) sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Zuständig für die Trinkwasserversorgung sind die Wasserwerke Zwickau GmbH.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die schmutz- und niederschlagswasserseitige Entsorgung der Plangebiete ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen. Konkrete Aussagen zur anliegenden Abwasserentsorgung werden in der förmlichen Beteiligung erhoben und in die vorliegende Satzung aufgenommen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die envia Mitteldeutsche Energie AG. Konkrete Aussagen zur anliegenden Energieversorgung werden in der förmlichen Beteiligung erhoben und in die vorliegende Satzung aufgenommen.

Gas

Aussagen zur Gasversorgung in Hirschfeld werden in der Beteiligung erhoben und in die Begründung aufgenommen.

Abfallentsorgung

Aussagen zur Abfallentsorgung in Hirschfeld werden in der Beteiligung erhoben und in die Begründung aufgenommen.

Telekommunikation

Aussagen zur Telekommunikation in Hirschfeld werden in der Beteiligung erhoben und in die Begründung aufgenommen.

9. Begründung der städtebaulichen Planung

9.1 Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde kann gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Städtebauliche Satzungen nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und in ihr können einzelne Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen werden. §9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Die §§ 1a Abs. 2, 3 und 9 Abs. 1a sind ebenfalls anzuwenden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung ein konkret nachgefragtes Potenzial zu nutzen und zur Ansiedlung von einem Wohnbauvorhaben bereitzustellen. In den letzten Jahren verzeichnet die Gemeinde verstärk Anfragen von bauwilligen Interessenten. Jedoch verfügt die Gemeinde nicht über ausreichend erschlossene Flächen im Innenbereich. Damit möchte die Gemeinde Hirschfeld die bestehende Nachfrage nach Bauland bedienen und weiterhin attraktiv für junge Familien sein.

Die Ergänzungsfläche grenzt vollständig an die Ortslage Hirschfeld an. Durch die Nutzung als Garten ist die das Plangebiet und seine nähere Umlegung anthropogen vorgeprägt.

Die Ergänzungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsentwurfs wurden so festgelegt, dass eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Es liegen alle Voraussetzungen dafür vor, die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zu zuordnen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die erforderlichen bauplanungs-rechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach §34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Durch die vorgefundene Prägung in der näheren Umgebung sind die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche definiert, so dass bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §89 SächsBO nicht erforderlich sind. Das Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild in Ortsrandlage wird damit gewährleistet. Die gestalterische Ausbildung der Baukörper richtet sich nach §34 BauGB und muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Folgende Festsetzungen wurden in der Ergänzungssatzung getroffen:

§1 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 84 der Gemarkung Hirschfeld, Gemeinde Hirschfeld.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Nr.1 BauGB werden die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB einbezogen.

(2) Innerhalb der unter (1) festgesetzten Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

Begründung:
Infolge der Festsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche nach §34 BauGB in Verbindung mit den weiteren in der Satzung getroffenen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB. Ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß §30 BauGB erfüllt sind.

Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das ist aufgrund der angrenzenden Bebauung der sowie der geplanten Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhaus gegeben. Das Plangebiet selbst ist durch die siedlungsnahe gärtnerische Nutzung anthropogen vorgeprägt.
Weitere Voraussetzungen sind, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Um die notwendige Erschließung zu sichern wurde folgende Festsetzung getroffen:

§3 Weitere Festsetzungen

(1) Die gemäß § 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit „G/F/L“ gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 84 Gemarkung Hirschfeld belastet.

Begründung:
Um zu gewährleisten, dass alle notwendigen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas usw.) eingebracht werden können, wird entlang der südlichen Grenze des Flurstücks, ein 3 Meter breites Geh-Fahr und Leitungsrecht eingetragen. Damit wird die Grundvoraussetzung für eine auskömmliche Erschließung des Vorhabens gesichert.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die bereits während der Umsetzung der Planung vermieden und minimiert werden können:

Abschätzung der planbedingten Auswirkungen auf die Bestandteile des Naturhaushalts und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung			
Schutzgüter (§1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	**IST-Zustand**	**Planbedingte Auswirkungen**	**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	– Intensiv genutztes Grünland, Hecken und Bäume am Rand – geringe Artenvielfalt	– Verlust an Lebensraum auf die bisher gärtnerisch genutzten Fläche	– Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gebietsheimischer Arten u.a. als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet – Erhöhung der Artenvielfalt durch Gartennutzung und differenzierter Gestaltungen
Fläche und Boden	– Überwiegend unversiegelt und intensiv gärtnerisch genutzt – Rasenfläche – Pool – Gartenhaus	– Versiegelung durch die teilweise Überbauung des Plangebietes	– Minimierung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten im Plangebiet
Wasser	– Überwiegend unversiegelt – Keine natürlichen Oberflächen-gewässer im Plangebiet	– Versiegelung und dadurch verminderte Wasserdurchlässigkeit des Bodens	– Hinweise auf Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet – Minimierung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten
Luft und Klima	– Rasen, überwiegend unbebaut	– Versiegelung durch die Errichtung von Gebäuden – Geringfügige Änderungen auf das lokale Klima	– Anpflanzung von Gehölzen als Grünstrukturen – Minimierung durch Pflanzfestsetzungen
Landschaft und Landschaftsbild	– An die Siedlung angrenzender Garten	– Errichtung von Wohngebäuden angrenzend an die bestehende Bebauung	– Einfügungsgebot nach §34 BauGB – An die Umgebung angepasste Bebauung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	– Intensiv genutzter Garten	– Einbeziehung in den Siedlungsbereich	– Minderung der Versiegelung

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung umgesetzt werden. Zur Absicherung der Maßnahmen wurden folgende naturschutzrechtlichen Regelungen, festgesetzt:

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen

(1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.

(2) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:

- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,
- dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungserfordernis bei Abgängen,
- Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
- Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.

<u>Begründung:</u>

Dadurch sollen Abstandsflächen gewahrt und das Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Verhältnisse und angrenzender Nutzungen wird dadurch vermieden.

(3) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die bereits als Randeingrünung dienenden Blaufichten entlang der östlichen Flurstückgrenze zurückgenommen und durch Hecken- und Strauchgehölze aus der Artenliste A ersetzt (Kennzeichnung nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

<u>Begründung:</u>

Mit der Festsetzung der Anpflanzung von Hecken- und Strauchgehölzen anstelle der ökologisch weniger wertvollen Blaufichten, an der östlichen Flurstückgrenze, soll die neu geschaffene Grenze zu den Außenbereichsflächen optisch und funktional von der Siedlungsfläche abgegrenzt werden. Die Auswahl an Pflanzmöglichkeiten und Gehölzen bietet die Möglichkeit eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden, und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben. Mit Rechtskraft der Satzung regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach §34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen, getroffenen Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB. Die standortkonkrete Zulässigkeit des Vorhabens ist im Einzelnen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die textlichen Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist - wie festgesetzt - anzuwenden und umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrünungspflicht (§ 8 SächsBO) sind die nicht überbauten Teile des bebaubaren Grundstücks sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

Zur Absicherung der stadttechnischen Erschließung sind zwischen dem Bauherren und den zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden. Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 1.760 m² erweitert.

Zusammenfassend wird mit der Ergänzungssatzung:

- eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen;
- eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von einem Wohnhaus ermöglicht;
- den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen,
- sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.
- Von einer Umweltprüfung wurde in der Ergänzungssatzung abgesehen.

Verkehr

Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt ausgeschlossen. Durch die geringe Verkehrsbelegung der Stangengrüner Straße ist in Bezug auf Verkehrslärm keine Beeinträchtigung der Ergänzungsfläche gegeben.

Immissionsschutz

Das Vorhaben wird sich in die umgebende Nachbarschaft als nicht störendes Vorhaben einordnen. Störwirkungen sind weder ausgehend von der Ergänzungsfläche auf benachbarte Gebiete noch auf die geplante Nutzung selbst aus der maßgeblichen Umgebung zu erwarten. In der Umgebung ist ebenfalls Wohnnutzung vorherrschend.

11. Artenlisten

Die festgesetzten Pflanzungen sollen anhand der folgenden Artenlisten gebietsheimischer Gehölze erfolgen:

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume		Sträucher und Kleingehölze	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Betula pendula	Hänge-Birke	Genista germanica	Dt. Ginster
Carpinus betulus	Hain-Buche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Salix caprea	Sal-Weide	Rosa spec	Wild-Rosen
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche	Rubus fruticosus/iaeus	Brom-/ Himbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix spec.	Strauchweiden
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste B – Obstsorten
Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Die Arten der Artennegativliste sollen dagegen keine Verwendung finden:

Artennegativliste:

Cotoneaster spec.	insb.Bodendecker	Picea spec.	Fichten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressen	Thuja spec.	Lebensbäume
Juniperus spec.	Zypressengewächse		

Am Ort des Eingriffs (auf dem Baugrundstück) wird durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäumen gemäß Artenliste eine ökologische Aufwertung erreicht. Durch die Bepflanzung entsteht ein einheitliches Gesamtbild zwischen der neuen Bebauung und dem Bestand. Zudem werden insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten Lebensräume geschaffen.

Anmerkungen und Hinweise zu Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Ziergehölze und fremdländische Arten generell nicht zulässig. Auf den sonstigen Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Insgesamt wird v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.

Bodenschutz gemäß §1a Abs. 2 BauGB

Im Sinne des Bodenschutzes sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung Oberlungwitz
in Zusammenarbeit mit dem Pomologen-Verein e.V.

Obstsorten für die Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

Äpfel	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Antonowka	anspruchslose Sorte, auch nasse Standorte, Mostsorte			X
Apfel aus Croncels	liebt frischen Boden, sonst anspruchslos	X		X
Berlepsch Goldrenette	liebt feuchte, warme und nährstoffreiche Böden			X
Berner Rosenapfel	liebt frischen Boden, noch für hohe Lagen geeignet	X	X	X
Bischofshut	anspruchslose Sorte für frische u. feuchte Böden	X	X	
Biesterfelder Renette	anspruchslose Sorte, auch für höhere Lagen	X	X	
Bittenfelder	Anbau im Tief- und Hügelland, Mostsorte			X
Bohnapfel	anspruchslose Sorte, auch für hohe Lagen, Mostsorte	X	X	X
Boikenapfel	anspruchslose Sorte für nährstoffreiche und feuchte Böden		X	
Cellini	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	
Charlamowsky	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Danziger Kant	anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Dülmener Rosenapfel	relativ anspruchslos	X	X	X
Gelber Edelapfel	anspruchslose Sorte für frische Böden	X	X	
Goldparmäne	für gute, nahrhafte, offene und wärmere Böden, guter Pollenspender	X	X	X
Grahams Jubiläumsapfel	rel. anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Gravensteiner	für nährstoffreiche, durchlässige und tiefgründige, gleichmäßig feuchte und wärmere Böden			X
Großherzog Friedrich von Baden	alte bewährte Sorte	X		
Harberts Renette	rel. anspruchslose Sorte, fruchtet spät	X	X	X
Herrnhut	anspruchslose Sorte	X	X	
Jacob Lebel	bevorzugt mittlere Böden, windgeschützte Lagen	X	X	X
Jakob Fischer	robuste Frühsorte, keine trockenen oder schwere Böden	X	X	X

Äpfel	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Kaiser Wilhelm	robuste Sorte	X	X	X
Klarapfel	nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen	X	X	X
Königsapfel	robuste Sorte, große Frucht, Baum langlebig			X
Landsberger Renette	nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen, etwas schorfanfällig			X
Ontario	nahrhafter Boden, sonnige freie Lagen	X	X	X
Prinz Albrecht	anspruchslose Sorte liebt kalkhaltige Böden	X	X	
Purpurroter Cousinrot	anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Reka	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf u. Mehltau			X
Retina	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf	X	X	X
Roter Boskoop/Schmitz-Hübsch	bevorzugt nährstoffreiche und feuchte Böden bis in mittlere Höhenlagen	X	X	X
Roter Eiserapfel	anspruchslose Sorte für frische, kräftige Böden auch für Höhenlagen	X	X	X
Rote Sternrenette	für gute, feuchte Böden bis mittlere Höhenlagen	X	X	X
Ruhm von Kirchwerder	alte bewährte Sorte	X		
Safranapfel	nahrhafter, tiefgründiger, lockerer und feuchter Boden	X	X	
Winterrambur	nährstoffreiche Böden, geschützte Lagen			X

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Birnen	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Alexander Lucas	verlangt guten Boden, sonst anspruchslos			X
Clapps Liebling	etwas windgeschützte Lagen, noch für hohe Lagen geeignet, schorfanfällig	X	X	X
Bosc's Flaschenbirne	bevorzugt warme Lagen			X
Conferenzbirne	robuste, anspruchslose Sorte für nährstoffreiche Böden	X	X	X
Doppelte Philippsbirne	anspruchslose Sorte auch für höhere Lagen	X	X	X
Gellerts Butterbirne	keine besonderen Ansprüche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X
Gute Graue	anspruchslose Sorte für tiefgründige, ausreichend feuchte Lagen	X	X	X
Herzogin Elsa	anspruchslos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Josephine von Mecheln	anbaufähig bis in mittlere Höhenlagen		X	X
Köstliche von Charneu	anspruchslos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Leipziger Rettichbirne	anspruchslose Sorte	X	X	X
Petersbirne (Weizenbirne)	anspruchslose wertvolle Frühsorte	X	X	X
Williams Christbirne	gedeiht noch in weniger guten Lagen, windempfindlich	X	X	X

Pflaumen				
Althanns Reneklode	warmer, frischer, nahrhafter Boden		X	X
Anna Späth	bevorzugt warme Lagen, für windige Standorte geeignet			X
Czar	bevorzugt warme Lagen		X	X
Elena	späte Sorte, scharkatolerant	X	X	X
Hanita	Ersatz für Hauspflaume	X	X	
Mirabelle von Nancy	bevorzugt warme und geschützte Lagen			X
Valjevka	Ersatz für Hauspflaume			X
Viktoriapflaume	für höhere geschützte Lagen geeignet	X	X	
Wangenheim	für höhere und windige Lagen geeignet,	X	X	

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Kirschen	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
(Anbau bis in ca. 400 m hohe Lagen)				
Altenburger Melonenkirsche	bevorzugt mäßige Wärme, sonst anpassungsfähig	X	X	X
Badeborner	robuste Sorte auch für höhere Lagen geeignet, platzfeste Früchte,	X	X	X
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	mittlere Standortansprüche, kaum Vogelschaden		X	X
Große Germersdorfer	geschützte Lagen			X
Große Schwarze Knorpel	keine hohen Standortansprüche			X
Hedelfinger	mittlere Standortansprüche			X
Kassins frühe Herzkirsche	bevorzugt warme, nährstoffreiche, leichte Böden			X
Schneiders Späte Knorpel	anspruchsvoll an Standort und Pflege			X
Teickners	geschützte Lagen, Früchte relativ platzfest	X	X	X
Vogelkirsche	Wildkirsche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X

Stand: 24.04.01

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Anlage 2 - Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen

Regierungspräsidium Chemnitz - Umweltfachbereich **Anlage 1**

Merkblatt
zu Belangen des Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Diese Forderung stellt ein gesetzliches Optimierungsgebot dar, der den Schutz des Bodens bei der Abwägung besonders hervorhebt. Der Genehmigungsbehörde kommt die Verpflichtung zu, die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Zur Realisierung dieses gesetzlichen Optimierungsgebots ist grundsätzlich auf eine flächenschonende Inanspruchnahme von Böden hinzuwirken. Sofern möglich, sind bereits anthropogen veränderte Flächen nachzunutzen (Brachflächenrecycling). Außerdem sind geeignete Flächen (z. B. Fahrzeugstellplätze), bei denen eine Oberflächenbefestigung notwendig ist, wasserdurchlässig zu gestalten.

Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist in vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten. Diese Forderung ergibt sich aus dem besonderen Schutzstatus für Mutterboden entsprechend § 202 BauGB in Verbindung mit dem § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG.

1. Mutterboden ist vor Beginn der Maßnahme separat zu gewinnen und vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen.
2. Bei einer notwendigen Zwischenlagerung dienen Mieten mit ca. 5 m Sohlenbreite und ca. 1,5 m Höhe dazu, negativen Veränderungen, wie z. B. Strukturverschlechterungen oder Fäulnisprozessen, vorzubeugen. Bei einer längeren Lagerungszeit (größer zwei Monate) sind diese Mieten zu begrünen.

Für die Errichtung zeitweiser Bau- und Montageplätze ist

1. möglichst eine Fläche zu wählen, auf der keine verdichtungsempfindlichen Böden vorhanden sind,
2. der Oberboden abzutragen und ordnungsgemäß zwischenzulagern,
3. bei einer Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o. ä. Materialien die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder Vliesauflage zu versehen und
4. nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ein ordnungsgemäßer Bodenauftrag vorzunehmen und die Fläche zu rekultivieren.

Bei Bauausführungen im Planungsgebiet ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, des § 5 sowie des § 2 Abs. 3 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen).

Im Verlauf der Baumaßnahme bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG vom Bauherrn unverzüglich dem Umweltamt des betroffenen Landratsamtes bzw. der kreisfreien Stadt anzuzeigen. Die Behörde kann entsprechend § 12 Abs. 2 SächsABG Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergreifen, die ihr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erscheinen. Nach dem 01.03.1999 eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen sind auf der Grundlage des § 4 Abs. 5 BBodSchG in der Regel zu beseitigen.

Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrW-/AbfG. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen und entsprechend ihres Schadstoffpotentials dafür zulässigen Entsorgungswegen zuzuführen. Nach § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG hat die Verwertung dabei Vorrang vor der Beseitigung. Gemäß § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw., soweit das nicht möglich oder nicht zumutbar ist, auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Die Beseitigung darf nach § 27 Abs. 1 KrW-/AbfG nur in dafür zugelassenen Anlagen erfolgen.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das RP Chemnitz, Umweltfachbereich, Außenstelle Plauen (Bodenschutz: 03741-206120; Altlasten: 03741-206125) zur Verfügung.

Stand 02.2006