Begründung

Stadt Eibenstock, Ortsteil Sosa

ERZGEBIRGSKREIS

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

IN DER FASSUNG VOM Juni 2017

Ardoris GmbH Architekten + Ingenieure
Dr.- Otto- Nuschke- Str. 14
08280 Aue

Tel.: 03771- 598930
Fax: 03771- 598919
info@ardorisai.de

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB

Satzung der Stadt Eibenstock über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich der Schwarzenberger Straße Ortsteil Sosa Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“

Stadt:	Eibenstock, OT Sosa
Landkreis:	Erzgebirgskreis
Regierungsbezirk:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Satzung
- Anlage 1 (Planzeichnung)
- Begründung

Bearbeiter:

Ardoris GmbH Architekten + Ingenieure
Dr.- Otto- Nuschke- Str. 14
08280 Aue

Tel.: 03771- 598930
Fax: 03771- 598919
info@ardorisai.de

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Plangrundlage
3. Lage des Satzungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich der Satzung
4. Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
5. Entwicklung der Flächennutzungsplanung in der Stadt Eibenstock
6. Anlass und Ziel des Satzungsentwurfes
7. Örtliche Situation, Lage des Satzungsgebietes
8. Erschließung
9. Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs.5 und 6 BauGB
10. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 Bau GB
11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs. 1a Bau GB
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung
13. Flächenbilanz
14. Geologie, Altbergbau
15. Verfahren

Anlagen:

Anlage 1 Planzeichnung im Maßstab 1: 1000

Anlage 2 Standortfotos

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl.I.S. 1722)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 01. 1990 BGBl.I.S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl.I.S.1548)

- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
  als Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes vom 18. 12. 1990 (BGBl.1991 I S.58)) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I.S. 1509)

- **Raumordnungsgesetz (ROG)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. IS. 2986)
  zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. IS. 1474)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
  Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. IS. 2258)

- **Sächsische Bauordnung (Sächs. BO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186)

- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.321)
  zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl.S.652)

- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Juni.2013 (GVBl. S. 451)
  zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S.349)

- **Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)**
  vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. 12. 2008 (SächsGVBl. S. 940)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit geltenden Fassung. Auf die Beachtung weitere Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage des Satzungsentwurfes bilden Auszüge aus der Liegenschaftskarte des Freistaates Sachsen für die Stadt Eibenstock, Gemarkung Sosa.
Die Plangrundlage wurde vom Staatlichen Vermessungsamt Schwarzenberg zur Verfügung gestellt. Die Satzung wird im Maßstab 1: 1000 ausgefertigt.

3. Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich der Satzung

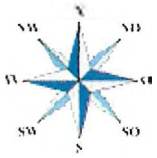
Die Stadt Eibenstock mit derzeit ca. 7600 Einwohnern liegt im westlichen Bereich des Erzgebirgskreises des Bundeslandes Sachsen.

Die Gemeinde Sosa wurde 1453 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte zur Herrschaft Schwarzenberg. Kirchgemeindlich gehörte Sosa bis zum Jahr 1682 zu Eibenstock. Danach wurde Sosa selbstständig. Seit dem 01.01.2011 ist Sosa wieder ein Ortsteil von Eibenstock.

Im 16. Jahrhundert vollzog sich eine Umwandlung vom Bauerndorf zur Bergmannsgemeinde. Überall im Ort und in der näheren Umgebung trifft man auf Zeugen eines einst blühenden Bergbaues.

Der Ort liegt zu beiden Seiten des Sosabaches in einer Höhe zwischen 550 und 817 m ü. NN. Sosa ist von ausgedehnten Fichtenwäldern umgeben, die zu 96% aus Nadelbäumen bestehen. Die höchste Erhebung der Region ist der Auersberg mit 1018m ü. NN.

Nachbarorte:

Blauenthal	Albernau	Bockau
Eibenstock		Jägerhaus
	Wildenthal	Erlabrunn

Nördlich von Eibenstock befindet sich die zweitgrößte Trinkwassertalsperre Ostdeutschlands, die in den Jahren von 1974 bis 1983 erbaut wurde. Sie besitzt eine Wasserfläche von 350ha und versorgt 1,2 Mio. Menschen im Ballungsgebiet Zwickau- Chemnitz mit Trinkwasser.
In Sosa befindet sich auch eine Talsperre. Entstanden ist die Talsperre Sosa in den Nachkriegsjahren des zweiten Weltkrieges, da es kam in der Region zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Trinkwasserversorgung, bedingt durch den aufkommenden Bergbau und der daraus resultierenden Bevölkerungszunahme kam. Die sächsische Landesregierung fasste deshalb im März 1949 den Beschluss zum Bau der Talsperre Sosa.

Das Plangebiet liegt an der Staatsstraße S274 der Schwarzenberger Straße. Das ist die Ortsverbindungsstraße nach Schwarzenberg.
Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt ausgehend von der B 283 über die Bundesstraßen B 169 (Rodewisch- Schneeberg), B 94 (in Richtung Reichenbach) und B 93 (in Richtung Zwickau) mit Anschluss an die Autobahn A 72 nach Plauen oder Chemnitz.

4. Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Eibenstock liegt im Gebiet des Regionalen Planungsverbandes Südsachsen, Region Chemnitz. Beurteilungsgrundlage für das Plangebiet ist der Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31.07.2008).
Danach wir die Stadt Eibenstock als Grundzentrum eingestuft.
Grundzentren sind als überörtliche bzw. lokale Versorgungs-, Betreuungs-, Wirtschafts- und

Dienstleistungszentren zu stärken und so zu entwickeln, dass sie die Grundversorgung für die Bevölkerung ihres Nahbereiches sicherstellen und Standortvoraussetzungen für ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen bieten und bedarfsgerecht ausbauen können.
Außerdem ist Eibenstock eine Gemeinde mit den besonderen Gemeindefunktionen: „Tourismus“ und „Grenzübergreifende Kooperation“.
Die Stadt ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.
Aussagen des Regionalplanes stehen einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.
Entsprechend der Karte 1 „Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen „Raumnutzung“ sind im Umfeld des Standortes keine Vorranggebiete ausgewiesen.

5. Entwicklung der Flächennutzungsplanung in der Stadt Eibenstock

Die Stadt Eibenstock besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung am 08.06.2003 wirksam geworden ist

Lage der Gemeinde im Raum

Karte Auszug Geoportal Sachsenatlas

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Gemarkung Sosa am Ortsrand direkt an der S 274. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünlandfläche gekennzeichnet ist. Bei der Änderung des Flächennutzplanes

werden die Flächen der Ergänzungsgrundstücke miterfasst und angepasst.
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird folgendermaßen begrenzt:

im Westen: private Gartenlandfläche
im Norden: durch Grünlandfläche
im Osten: durch die Staatsstraße S 274 mit anschließenden Wohnbauflächen
im Süden: durch Wohnbauflächen im dörflichen Mischgebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Teilflurstücke 91/22, 91/6 und 661/1.
Die Ergänzungsfläche liegt direkt an der S274.

Die Ergänzungsfläche hat eine Größe von insgesamt ca. 1.700 m².

Die Ergänzungsfläche des Grundstückes 91/6 befindet sich auf einem mit einem Wohnhaus bebauten Privatgrundstück der Frau Rosita Gläser.

Die Familie Mandy und Silvio Gläser ist Eigentümer der Ergänzungsfläche auf dem Teilflurstück 91/22.
Die Familie plant hier einen neuen Wohnbau für private Zwecke zu errichten.

Die Ergänzungsfläche des Grundstückes 661/1 betrifft die Staatsstraße S 274, die Schwarzenberger Straße. Sie wurde ins Plangebiet aufgenommen, um die Innenbereichsgrenze städtebaulich harmonisch abzurunden.

Durch Baumaßnahmen erforderlich werdende Abstandflächen sind nach § 6 Sächs. BauO auf den Grundstücken einzuhalten.

Die Verkehrserschließung ist ausgehend vom öffentlichen Straßenraum durch die unmittelbare Lage des Satzungsgebietes an der öffentlichen Verkehrsfläche der Schwarzenberger Straße gewährleistet.

6. Anlass und Ziel des Satzungsentwurfes

Es stehen in Sosa keine Wohnbauflächen zur Verfügung, welche von der Stadt Eibenstock angeboten werden können.

Mit der Ergänzungssatzung verfolgt die Stadt Eibenstock das Ziel, ein noch vorhandenes Potenzial zur Verdichtung in verkehrlich und stadttechnisch erschlossenen und an der Ortshauptverbindungstraße gelegenen Lage zu nutzen. Die Schaffung von dieser Baufläche trägt dazu bei einer ansässigen Familie, die auch ein örtliches Gewerbe betreiben, im Ort zu halten und Erweiterungsflächen zu ermöglichen. Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit Garagen. Diese Entwicklung ist aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll, weil somit vorhandener Privatbesitz genutzt wird, um das Gemeindebild abzurunden, ohne neue nicht erschlossene Flächen zu beanspruchen. Das Vorhaben entspricht somit den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung im Landesentwicklungsplan.

Mit der Ergänzungssatzung für die Flächen an der Schwarzenberger Straße sollen gemäß §34 Abs.4 Satz 1, Nr.3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzung, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen ist gegeben. Die einzubeziehenden Flächen entsprechen in der baulichen Nutzung den angrenzenden Bereichen.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34(4) Nr.3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Die Abrundungsflächen grenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen wird durch die Satzung nicht begründet. Es handelt sich um Erweiterungsfläche eines kleinen Wohnbaustandortes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter. Schutzgüter von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Gebiet nicht vorhanden.

7. Örtliche Situation, Lage des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb des Zentrumsbereiches von Sosa.
Es liegt an der Ortsverbindungsstraße S 274 nach Schwarzenberg
Der Bereich der Änderung schließt an vorhandene Wohnbauflächen an.
Durch die Satzung werden voll erschlossene Grundstücksflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Durch eine neu anzulegende Grünfläche in nördlicher Richtung erfolgt eine Abgrenzung zum unbebauten Außenbereich.

8. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist ausgehend von der Schwarzenberger Straße (S274) gesichert.

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung in der erforderlichen Menge bei ausreichendem Druck entsprechend der Wasserversorgungssatzung des ZWW kann nicht gewährleistet werden. Im Bereich der Ergänzungsfläche lassen sich nur statische Drücke zwischen 1,1 und 1,6 bar erwarten. Eine Versorgung aus dem öffentlichen Netz ist jedoch über eine private Druckerhöhungsanlage möglich. Dazu sollte die Anlage möglichst in der Nähe der öffentlichen Versorgungsleitung an einer Stelle mit ausreichend Vordruck aufgestellt werden. Außerdem sollten Maßnahmen gegen eine Notabschaltung bei Druckschwankungen im öffentlichen Netz vorgesehen werden. Bei der Planung der privaten Druckerhöhungsanlage wird eine enge Abstimmung mit dem ZWW empfohlen.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend W 405 sind die Hydranten an der Schwarzenberger Straße nicht geeignet. Als nächster Hydrant mit ausreichender Löschwasserentnahme steht der Oberflurhydrant 025 bei Hauptstraße Nr. 28 zur Verfügung. Es können 18,2 l/s min. Fließdruck Trinkwasser für Löschzwecke aus dem öffentlichem Netz angezeigt werden.

Bei Beachtung, dass eine Trinkwasserversorgung nur mit Einschränkungen aus dem öffentlichen Netz möglich ist, aber durch eine private Druckerhöhungsanlage gewährleistet werden kann, wird dem Vorhaben seitens des ZWW zugestimmt.

Abwasserseitig ist das Plangebiet an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist vor Baubeginn mit dem Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST), Am Bahnhof 24, 08280 Aue abzustimmen.

Durch die Bebauung kann es zu einer Erhöhung des Regenwasseranfalls im öffentlichen Abwassersystem kommen. Die tatsächliche Einleitung von Regenwasser muss im Rahmen der Erteilung der Einleitgenehmigung geprüft werden. Die Ortsentwässerung erfolgt im Einzugsbereich im Trennsystem. Bei einer Bebauung des Grundstückes ist die Grundstücksentwässerung an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen.
Bezüglich der Änderung der Innen- und Außenbereichsgrenzen werden die entsprechenden Grundstücke beitragspflichtig bzw. kann es zu einer Nachveranlagung vom Abwasserbeitrag kommen.
Die Anlagen zur Abwasserbeseitigung haben dem Stand der Technik zu entsprechen.

Im Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netz-region Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH.
Die Elt- Versorgung erfolgt von der Schwarzenberger Straße aus.
Es ist ein entsprechender Antrag an die envia Mitteldeutsche Energie AG bzw. die Stadtwerke Schneeberg zu stellen.

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5m einzuhalten.
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen.

9. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Das Satzungsgebiet berührt keine nach § 9 Abs.5 BauGB zu kennzeichnenden Flächen:

1. Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für das Ergänzungsgebiet bestehen keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht, die gemäß §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen wären.
Bei geplanten Erdarbeiten können archäologische Funde entdeckt werden. Auf Grund dessen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Sächsischen Denkmalschutz hinzuweisen. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu schützen. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

Der Geltungsbereich liegt in der Entwicklungszone des Naturpark Erzgebirge/ Vogtland.
Sonst werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie Europäische Vogelschutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich keine Festsetzungen zu Schutzgebieten und Objekten des Naturschutzrechtes nach §§ 16 bis 22 und 26 SächsNatSchG.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete nach §9 Abs. 6a BauGB sind ebenfalls nicht berührt.

10. 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. Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein. Die Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden.
Die §§ 1a Abs.2, 3 sind ebenfalls anzuwenden.
Der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil Sosa, soll durch Flächen von drei Teilflurstücken ergänzt werden.
Es liegen alle Voraussetzungen dafür vor, die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuordnen.
Durch die Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird ein entsprechender Ausgleich gewährleistet
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach §34 (1) bis 3a 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. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Für den Bereich der Ergänzungsatzung ist die Bebauung in der näheren Umgebung prägend. Hier sind Gebäude mit Satteldächern und erzgebirgstypischen Gestaltungselementen in 1 bis zweigeschossiger Bauweise anzutreffen. Bei einer Neubebauung des Ergänzungsgrundstückes 91/22 sind diese Merkmale zu berücksichtigen, damit ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erfolgt.
Da es für Sosa keine Gestaltungssatzung gibt, wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen die Geschossigkeit, Dachneigung und Dachform betreffend getroffen.
Festgesetzt werden maximal zwei Vollgeschosse, die Ausbildung eines Satteldaches und eine Dachneigung von >= 30 Grad. Somit soll die Einordnung in die Umgebungsbebauung gesichert werden.

11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Der Geltungsbereich liegt in der Entwicklungszone des Naturpark Erzgebirge/ Vogtland. Diese bietet den Gemeinden Raum für eine maßvolle Siedlungsentwicklung. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben unberührt. Weitere nach den §§13 bis 19 Sächs. Naturschutzgesetz durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA- Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzsystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach §30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. §21 SächsNatSchG werden im Satzungsgebiet nicht betroffen.

Durch die gemäß Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend auszugleichen. Die Kompensation des Eingriffes wird für die Ergänzungssatzung vollständig im Plangebiet erbracht.

Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung:

Angaben zur Bearbeitung werden der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vom Juli 2003 entnommen.

Bestand	Teilflurstück 661/1	ca. 344 m²	Straße (vollversiegelt) CIR- Schlüssel 95 100 Ausgleichbarkeit gegeben, Planwert 0
	Teilflurstück 91/22	ca. 1260 m²	Grün- und Freiflächen CIR- Schlüssel 94 Ausgleichbarkeit gegeben, Planwert 6
	Teilflurstück 91/6	ca. 90 m²	Dörfliches Mischgebiet CIR- Schlüssel 92 200 Ausgleichbarkeit gegeben, Planwert 6
	1.260 x 6 =	7.560 WE	
	90 x 6 =	540 WE	
insgesamt:		**8.100 WE**	

Planung	Teilflurstück 661/1	ca. 344 m²	Straße (vollversiegelt) CIR- Schlüssel 95 100 Ausgleichbarkeit gegeben, Planwert 0
	Teilflurstück 91/22	ca. 1260 m²	Dörfliches Mischgebiet CIR- Schlüssel 92 200 Ausgleichbarkeit gegeben, Planwert 6
	Teilflurstück 91/6	ca. 90 m²	Dörfliches Mischgebiet CIR- Schlüssel 92 200 Ausgleichbarkeit gegeben, Planwert 6
	1.260 x 6 =	7.560 WE	
	90 x 6 =	540 WE	
insgesamt:		**8.100 WE**	

Zur Absicherung der Maßnahme wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Pro 50 m² neu versiegelter Bodenoberfläche sind ein Laubbaum (Artenliste B) oder ein Obstbaum (Artenliste C) und 5 Sträucher (Artenliste A) vom Grundstückseigentümer auf dem Flurstück 91/22 zu pflanzen.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird die erforderliche biotop- und funktionsbezogene Kompensation erreicht.
Die Gehölzpflanzungen werden neben dem biotopbezogenen Ausgleich und Ersatz zur Aufwertung des Landschaftsbildes am Ortsrand beitragen, Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen, klimatische Ausgleichfunktionen übernehmen, die Bodenfunktion verbessern und die Wasserspeicherung erhöhen.

Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben vorzunehmen:

- Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 14cm Mindestumfang in 1m Höhe
- Nachpflanzerfordernis bei Abgängen
- Pflanzung unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes und des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 vornehmen

Es wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen (vgl. Artenliste A bis C)

Pflanzlisten

Liste A - Sträucher

- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Wild- Rosen	Rosa spec.
- Schlehe	Prunus spinosa
- Himbeere	Rubus idaeus
- Brombeere	Rubus fruticosus
- Weissdorn	Crataegus spec.
- Hasel	Corylus avellana
- Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Weiden	Salix spec.
- Gemeiner Schneeball	Vibrum opulus
- Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Feldahorn	Acer campestre

Liste B - Laubbäume

- Winter- Linde	Tilia cordata
- Sommer- Linde	Tilia platyphyllos
- Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus
- Spitz- Ahorn	Acer platanoides
- Rot- Buche	Fagus sylvatica
- Trauben- Eiche	Quercus petraea
- Stiel- Eiche	Quercus robur
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Wild- Apfel	Malus sylvestris
- Wild- Birne	Pyrus pyraster
- Vogel- Kirsche	Prunus avium
- Hänge- Birke	Betula pendula
- Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Liste C - Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
Die Festlegungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung sind zu beachten.

Nach §17 (7) BNatSchG prüft die Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen.
Gemäß §4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Planung eintreten. Somit wird kontrolliert, ob die im

Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

12. 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. Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs.1 BauGB. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungssatzungen sind zu beachten.
Die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.
Im Zuge der Herstellungspflicht der Erschließungsanlagen (Abwasserentsorgung, Trinkwasserbereitstellung) besteht Anschlusszwang an die öffentliche Ver- und Entsorgung.
Zur Absicherung sind zwischen den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die hierzu erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.
Das anfallende Regenwasser kann erfasst und rückgehalten werden.
Mit den zuständigen Stromversorgern sind die erforderlichen Abstimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zur Erschließung und Anbindung zu führen.

Verkehr
Durch die neuen Innenbereichsflächen kommt es zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Schwarzenberger Straße. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer unzumutbaren Belastung für die Anwohner kommt.

Immissionsschutz
Die geplante Nutzung entspricht der umgebenden Bebauung, so dass keine Störwirkungen zu erwarten sind. Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Natur- und Landschaftspflege
Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wie unter Kapitel 11 beschrieben, kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

13. Flächenbilanz

Ergänzungsfläche gesamt:	ca. 1.694 m²
Teilflurstück 661/1	ca. 344 m²
Teilflurstück 91/22	ca. 1.260 m²
Teilflurstück 91/6	ca. 90 m²

14. Geologie, Altbergbau

Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Es wird empfohlen, die Angaben zu den hydrologischen Sachverhalten, insbesondere zur ingenieurgeologischen Situation und zu den Grundwasserständen ortskonkret zu prüfen und durch entsprechende technische Untersuchungen zu präzisieren.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Da das Vorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, bei einer geplanten Bebauung alle Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.- Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffenen Spuren alten Bergbaus ist gemäß §4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge" zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH und „Sosa" der TEUTONIC EXPLORATION PTY. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche. Es ist wahrscheinlich eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden. 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 zu lassen.

15. Verfahren

Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach § 34 (4) Nr. 3 sind die Vorschriften zur Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden.
Diese städtebaulichen Satzungen sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Der zuständigen Rechtsaufsichtbehörde soll die Satzung übergeben werden. Eine gesetzlich vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht jedoch nicht. Für die Satzungen nach § 34 (4) BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung.
Gemäß § 13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB) bestehen.
Gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, der Umweltbericht gemäß § 2a und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2, entbehrlich;
§ 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.
Die Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße" erfüllt diese Voraussetzungen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird insofern abgesehen.

Eibenstock, Juni 2017

Staab

Bürgermeister

STADT EIBENSTOCK Bürgermeister

Satzung der Stadt Eibenstock über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich der Schwarzenberger Straße Ortsteil Sosa (Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“)

Fotodokumentation

Anlage 2