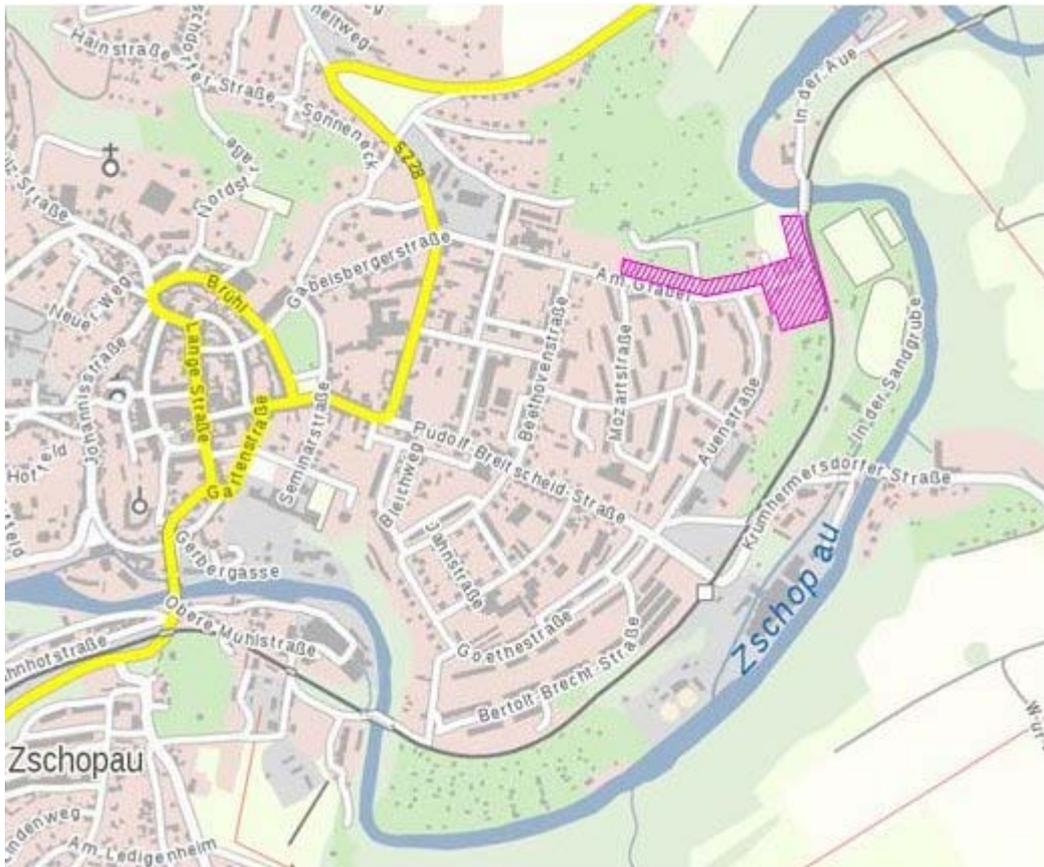


GROSSE KREISSTADT ZSCHOPAU

ERZGEBIRGSKREIS

ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) NR. 3 BAUGB PLANGEBIET „AM GRÄBEL“



Stand: 29.03.2019

Architekturbüro Andrea Brauer
Waldkirchener Str. 8
09405 Zschopau

Tel.: 03725 3437700
Fax 03725 3437702
a.brauer@gmx.de

bestätigt:

Oberbürgermeister

Datum:

SATZUNG DER STADT ZSCHOPAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) BAUGB PLANGEBIET „Am Gräbel“

Bearbeitungsstand: 29.03.2019

Stadt: 09405 Zschopau
Landkreis: Erzgebirgskreis
Regierungsbezirk: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Die Satzung beinhaltet: Planzeichnung Maßstab 1: 1000 mit textlichen Festsetzungen
- Begründung (ist nicht Bestandteil der Satzung)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Begründung- Rechtsgrundlagen.....	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestand im Bereich.....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4. Überörtliche Planungen.....	7
5. Bedarf.....	9
6. Erschließung	10
7. Festsetzungen	12
8. Hinweise.....	15

Städtebauliche Begründung- Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 238, 322)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12. 2016 (SächsGVBl. S. 652)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich in der Stadt Zschopau, am östlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Er umfasst Teilflächen der Flurstücke 298/10, 296/3, 293/5, 293/6, 293/9, 293/10, 293/7, 293/8 und 294/4 und die gesamten Flurstücke 1780/19, 292/7 und 292/1 der Gemarkung Zschopau mit einer Größe von ca. 18.000 m².

Die Ergänzungsfläche ist durch die Straße „Am Gräbel“ und die Straße „In der Aue“ erschlossen.

Auf der Ergänzungsfläche befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotop. Weder in der amtlichen Biotopkartierung Sachsen noch vor Ort wurden Biotop im Sinne des §26 SächsNatSchG festgestellt. Hinderliche Einflussfaktoren früherer Bodennutzung sind nicht bekannt.

Eine durch diese Ergänzungssatzung mögliche Bebauung setzt die südlich der Baufläche befindliche lockere Bauungsstruktur des Ortes fort.

2. Bestand im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird derzeit auf folgende Art genutzt:

Teilfläche Flstck.298/10- Garage und Garten

Teilfläche Flstck 296/3 und 293/5- Teilfläche der Kleingartensparte „Am Gräbel“

Teilfläche Flstck 293/6, 293/10 u. 293/7- öffentliche Versorgungsanlage (Pumpstation des AZV)

Teilfläche Flstck 293/8 und 293/9 – Reihengaragen und Wiesenfläche,

Teilfläche Flstck 294/4 –Straße

Flurstück 1780/19 – Einfamilienhaus

Flurstücke 292/7 – Garagen

Flurstücke 292/1– Garten /Obstwiese

Die Ergänzungsfläche grenzt im Süden unmittelbar an das Wohngebiet Zschopau- Ost, welches durch zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt wird. Im Norden grenzt das Gebiet überwiegend an die Kleingartensparte „Am Gräbel“ und im Süd- Osten an die Kleingartensparte „In der Aue“.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Zschopau beabsichtigt die Ergänzungssatzung „Am Gräbel“ neu aufzustellen. Mit der Satzung soll eine ca. 18.000 m² große Außenbereichsfläche städtebaulich verträglich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Ergänzungssatzungen nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.3 BauGB sind genehmigungsfrei.

Die Satzung wird durch die Stadt Zschopau beschlossen, in Kraft gesetzt und anschließend der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde übergeben.

Eine durch das Baurecht vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht nicht.

Gemäß §13 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7b BauGB vorliegen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und §10 Abs.3 BauGB sind anzuwenden. Für die Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB. Die Umweltprüfung, der Umweltbericht gemäß §2a BauGB (mit Ausnahme des §2a Satz 2 Nr.1 BauGB) und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB sind entbehrlich; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. 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 sowie Ausnahmen und Befreiungen nach §31 BauGB, als auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a Abs.2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach §9 Abs.1a BauGB sind entsprechend anzuwenden.

4. Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Stadt Zschopau liegt entsprechend Karte 1 Raumstruktur im Verdichtungsraum von Chemnitz. Das Mittelzentrum Marienberg ist 16 km und das Oberzentrum Chemnitz ist 18km entfernt.

Mit der Satzung soll eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig den Zielen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden, insbesondere:

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen

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.

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

Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge 2008

Die Große Kreisstadt Zschopau ist seit Einrichtung des Planungsverbandes Region Chemnitz (25.03.2010 veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblatts Nr. 10/2010) Teil der Planungsregion Chemnitz. Der Regionalplan für die ehemalige Planungsregion Chemnitz-Erzgebirge von 2008 ist weiterhin rechtskräftig.

Für Zschopau gelten entsprechend dem Regionalplan folgende Regelungen/
Festlegungen:

- Einordnung als Grundzentrum im Verdichtungsraum
- Definition der Ortslage ‚Zschopau‘ als Versorgungs- und Siedlungskern des Grundzentrums
- Ausweisung Zschopaus als Gemeinde mit besonderen Gemeindefunktionen in den Sektoren „Bildung“ und „Gesundheit / Soziales“
- Zschopau ist Teil der ausgeformten überregionalen Verbindungsachse Oberzentrum Chemnitz - Grundzentrum Zschopau - Mittelzentrum Marienberg- (Chomutov/ Praha)

Die Ziele des Regionalplanes Chemnitz- Erzgebirge wurden bei der Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für die Stadt Zschopau gibt es keinen genehmigten Flächennutzungsplan und auch keinen genehmigten Landschaftsplan.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet und als Kleingartengebiet einzuschätzen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2014

Für die Große Kreisstadt Zschopau gibt es das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2014. Darin werden folgende Hinweise formuliert:

Im Eigentumssektor sind nachfragekonforme Angebote in der Stadt zwingend erforderlich, um Abwanderung entgegenzuwirken.

Unter der Zielstellung, dass Neubaubedarf auch teilweise im Bestand realisiert wird, ist von einem jährlichen Neubaubedarf von ca. 10 WE auszugehen.

Der Neubaubedarf soll vorzugsweise durch Nachverdichtungen realisiert werden. Die Erschließung eines neuen Wohngebietes in einer Größenordnung von 30-50 WE ist ebenfalls realistisch.

Diese Hinweise aus den INSEK werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

5. Bedarf

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Gewährleistung der zentralörtlichen Funktionen ist in der Stadt Zschopau ein örtlicher Bedarf an Bauflächen gegeben. Im Vorfeld der Planung wurden alternative Möglichkeiten, um den örtlichen Bedarf zur Ansiedlung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern zu decken, geprüft. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung bezieht die Stadt Zschopau im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein

Es gibt konkrete Anfragen von Eigentümern und Bauwilligen auf Einleitung eines Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht.

Ziel der Stadt Zschopau ist es, vor allem junge Familien im Ort zu halten und rückkehrwillige Familien zu unterstützen, die Abwanderung zu stoppen und einer Überalterung etwas entgegen zu setzen.

Alternativstandort:

In Zschopau gibt es keine Reserveflächen in vorhandenen Baugebieten. Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB sind nicht frei verfügbar, da diese von den Eigentümern selbst genutzt bzw. für Familienangehörige vorgehalten werden.

Besonders bei jungen Familien besteht der Wunsch, am Ort zu bleiben bzw. wieder zurück zu kehren und Wohneigentum zu bilden.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung, die Erschließung für Ver- und Entsorgungsträger sowie für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge erfolgen über die Straßen „Am Gräbel“ und „In der Aue“.

6.2. Stadttechnische Erschließung

Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW) Annaberg. Die standortkonkrete Trinkwasserversorgung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Zschopau/Gornau. Die standortkonkrete Abwassererschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wurde in der Satzung festgesetzt, dass die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren ist und die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Löschwasser

Im Plangebiet ist die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung in der nachgeordneten Genehmigungsplanung nachzuweisen. Die standortkonkrete Löschwassererschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die standortkonkrete Elektroenergieerschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Gas

Die Gas-Erschließung in der Stadt Zschopau erfolgt über die eins Energie in Sachsen und wird durch die Inetz GmbH bereitgestellt. Die standortkonkrete Gaserschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Abfall

Die Abfallentsorgung der Stadt Zschopau erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS) mit Sitz in Stollberg. Die standortkonkreten Bedingungen zur Abfallentsorgung sind im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH. Die standortkonkrete Telekommunikationserschließung ist im förmlichen Beteiligungsverfahren zu erheben.

Die Erschließung ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gesichert.

7. Festsetzungen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der vorliegenden Ergänzungssatzung orientiert sich grundsätzlich an den Forderungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus kann die Stadt nach § 9 Abs.1 BauGB im Rahmen der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen treffen, um eine gewollte städtebauliche Ordnung zu sichern bzw. wie auch in der vorliegenden Ergänzungssatzung, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

7.1 Allgemeine Festsetzungen

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 298/10, 296/3, 293/5, 293/6, 293/9, 293/10, 293/7, 293/8 und 298/4 und die gesamten Flurstücke 1780/19, 292/7, 292/1, 292/6 und 291/5

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Nr.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

Begründung: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich zunächst nach §34 BauGB. Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 BauGB liegt. Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

7.2 Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB

§3 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Begründung: Diese Festsetzungen dienen dazu, eine lockere ein- bis zweigeschossige Bebauung am Ortsrand zu sichern.

7.3 Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Bodenschutz, Altlasten

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Wohnbebauung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht). Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB bestehen. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§1a und §9 Abs.1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung entsprechend der folgenden Festsetzungen umgesetzt werden:

§4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 Wege, Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, dass eine Vollversiegelung vermieden wird.

4.2 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist je angefangene 50 m² überbaute/versiegelte Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen oder 10 m² Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen.

Standortgerechte und einheimische Gehölze sind vorwiegend:

Bäume: *Acer pseudoplatanus - Bergahorn*

Carpinus betulus - Hainbuche

Malus sylvestris - Wildapfel

Populus tremula - Zitterpappel

Prunus avium – Vogelkirsche

Pyrus pyraister - Wildbirne

Quercus petraea - Traubeneiche

Quercus robur - Stieleiche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Tilia cordata - Winterlinde

Ulmus minor – Feldulme

Salix caprea - Salweide

Sträucher: *Corylus avellana - Gemeine Hasel*

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Rosa canina - Hundsröse

Rubus idaeus – Himbeere

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen. Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben des sächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu berücksichtigen.

Begründung:

zu 4.1 Mit der Festsetzung wird der Eingriff in den Boden und seine Funktionen minimiert.

zu 4.2 Mit der Festsetzung bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung der Grundstücke gewahrt. 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.

8. Hinweise

- (1) Das Satzungsgebiet liegt in einem alten Bergbauggebiet. Baugruben sind auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues zu prüfen. Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (2) Erforderliche Geländeregulierungen sind aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Minimum zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zu zuführen.
- (3) Bodenfunde sind gemäß §20 SächsDSchG meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherr auf die Meldepflicht hinzuweisen.