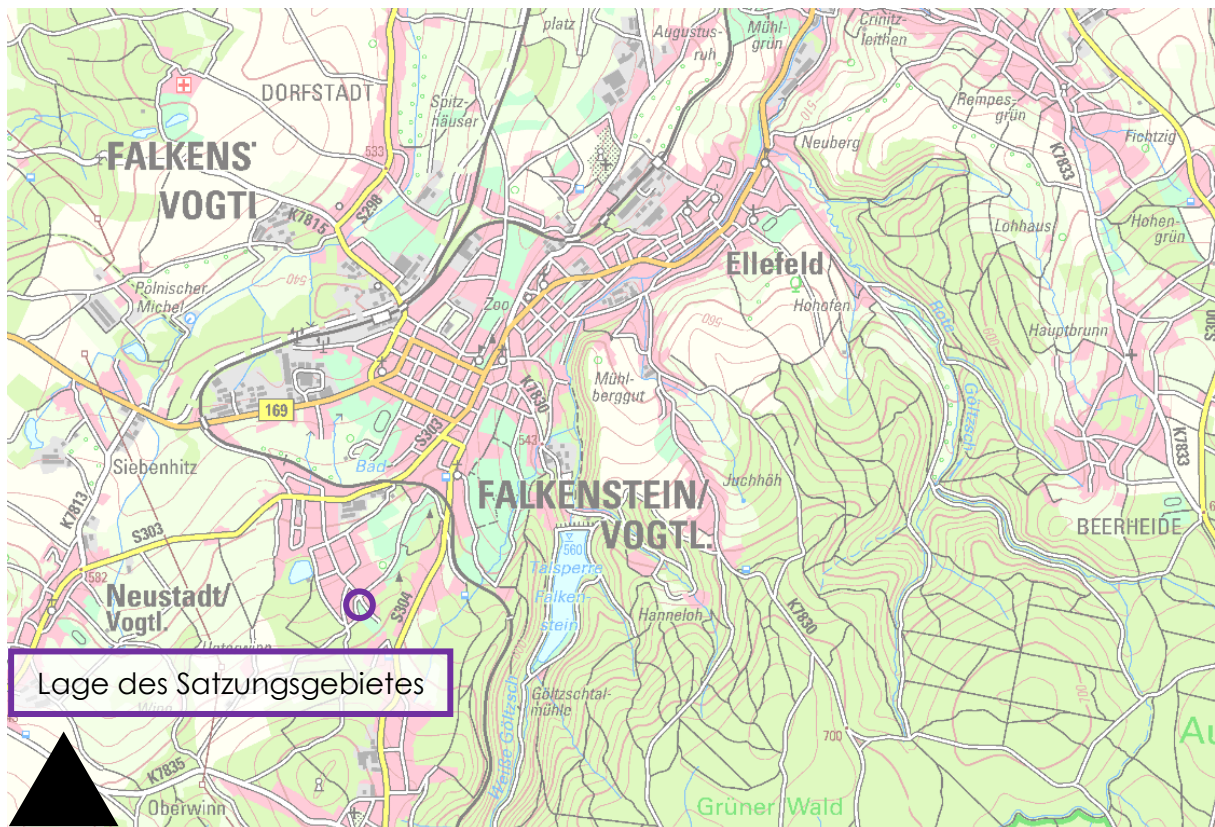


Stadt Falkenstein/Vogtl.

Vogtlandkreis

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

Ergänzungssatzung "Brandstraße"



Stand:

06/2018 mit redaktionellen Ergänzungen 11/2018

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

**Ergänzungssatzung "Brandstraße"
der Stadt Falkenstein/Vogtl.**

Stand: 06/2018 mit redaktionellen Ergänzungen 11/2018

Stadt: Falkenstein/Vogtl.
Landkreis: Vogtlandkreis
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, November 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

Rechtsgrundlagen	2
1. Plangrundlage	4
2. Lagebeziehungen	5
3. Örtliche Situation	7
4. Übergeordnete Planungen	10
5. Voraussetzungen und Ziele der Satzung	15
6. Erschließung	17
7. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB	19
8. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	22
9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	24
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt digitale topografische Karte.....	5
Abbildung 2: Stadt Falkenstein	6
Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild.....	7
Abbildung 4: Geltungsbereich.....	8
Abbildung 5: Satzungsgebiet in Richtung Brandstraße	9
Abbildung 6: Satzungsgebiet in Blickrichtung Nordost.....	9
Abbildung 7: Satzungsgebiet in Blickrichtung Südwest	9
Abbildung 8: Brandstraße Richtung Norden.....	9
Abbildung 9: Brandstraße Richtung Süden	9
Abbildung 10: Flurstück 1288 und 1287	9
Abbildung 11: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung	11
Abbildung 12: Ausschnitt Karte 1.2 - Raumnutzung.....	12
Abbildung 13: Schutzgebiete.....	14
Abbildung 14: Ausschnitt FNP.....	15

Anlagen

Anlage 1	Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz
----------	--

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 (SächsLPIG)** - 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.

1. Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 06/2018) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Stadt Falkenstein/Vogtl.

2. Lagebeziehungen

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. mit dem Stadtteil Dorfstadt und den Ortsteilen Trieb, Oberlauterbach und Schönau liegt im östlichen Teil des Vogtlandkreises und bildet mit den Städten Auerbach/Vogtl., Rodewich sowie den Gemeinden Ellefeld, Grünbach und Neustadt/Vogtl. den Mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“. Mit den Gemeinden Grünbach und Neustadt/Vogtl. bildet die Stadt zudem die Verwaltungsgemeinschaft „Falkenstein“. Nachbargemeinden sind die Städte Treuen und Auerbach sowie die Gemeinden Ellefeld, Bergen, Neuensalz, Muldenhammer, Neustadt/Vogtl und Grünbach.

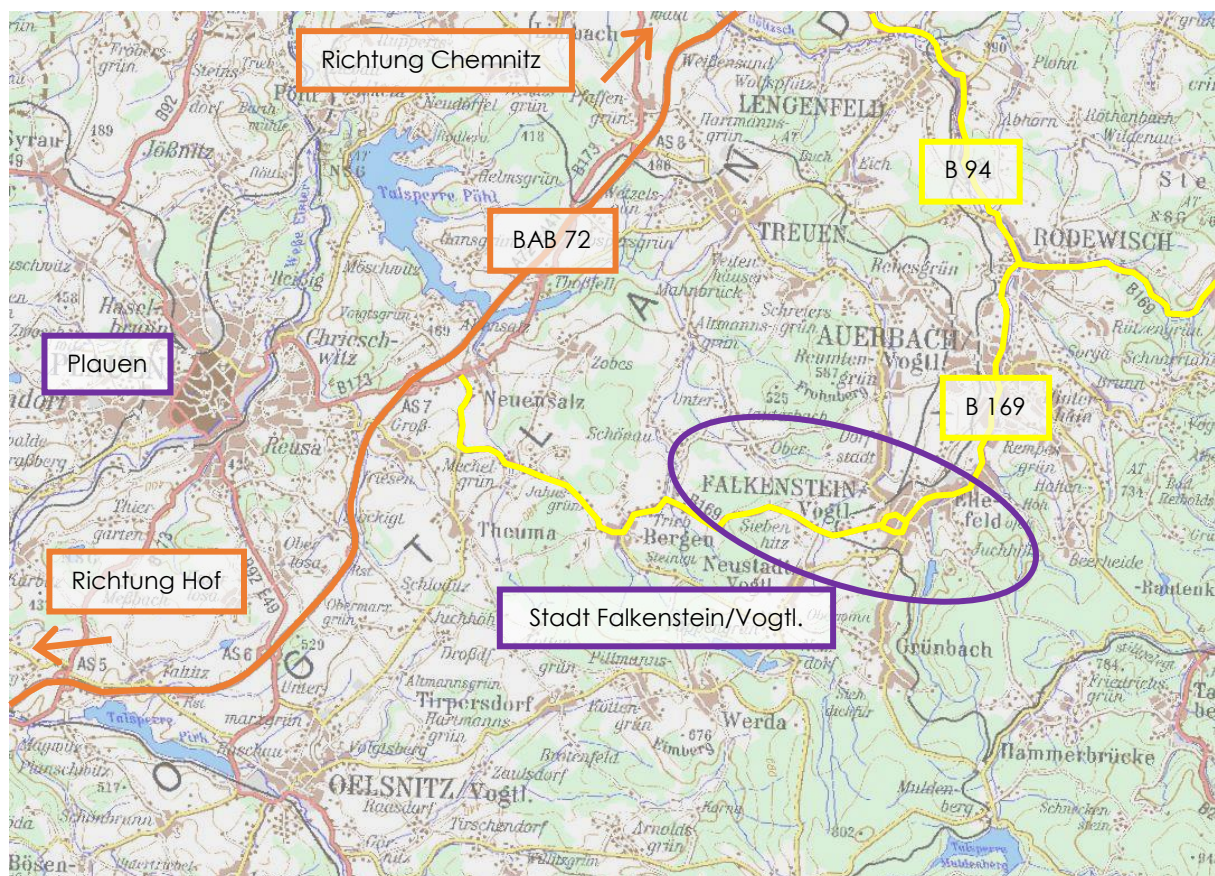


Abbildung 1: Ausschnitt digitale topografische Karte

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS 05/2018)

Über die B 169 ist die Stadt Falkenstein/Vogtl. in das gemeindeübergreifende Verkehrsnetz (Plauen – MZV Göltzschtal – Raum Schneeberg/Aue) eingebunden. Die Kreisstadt Plauen liegt ca. 20 km in westlicher Richtung davon. Anschlussmöglichkeiten zur BAB 72 bestehen an der AS Reichenbach, AS Treuen sowie der AS Plauen-Ost.

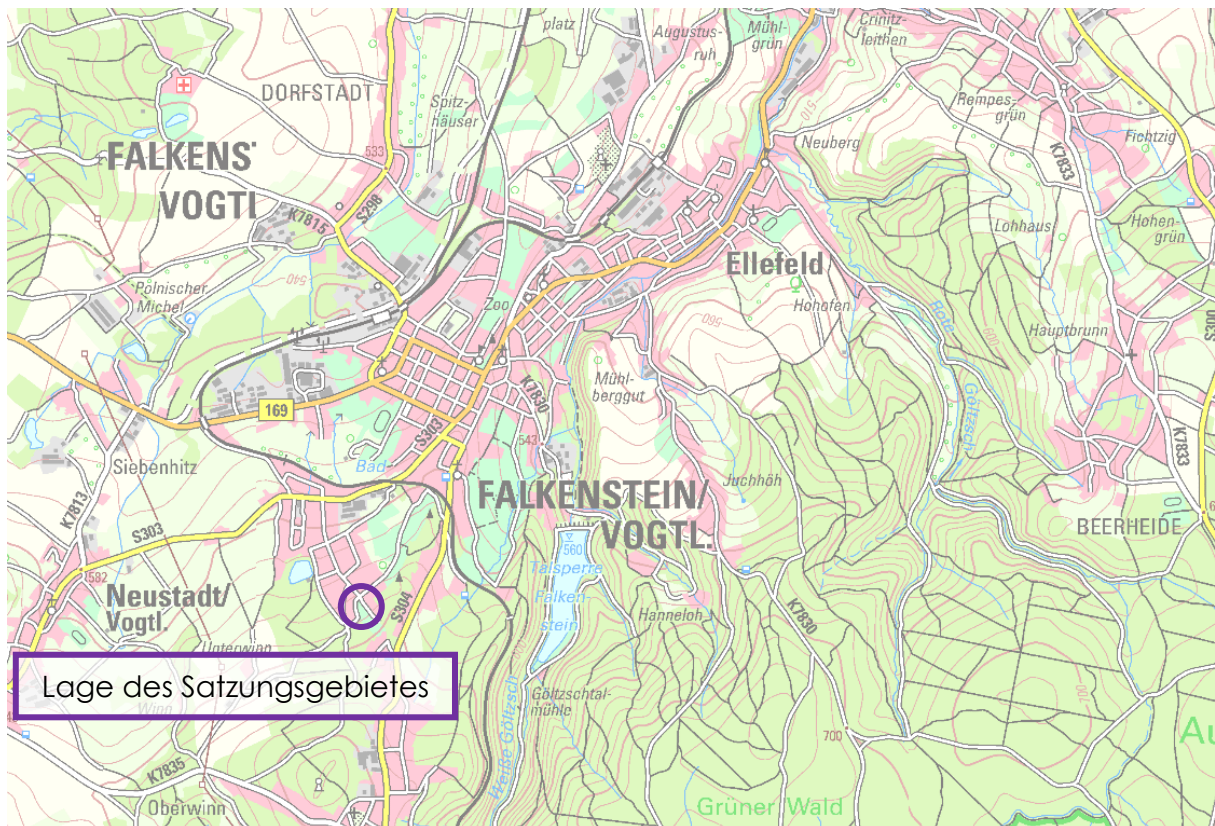


Abbildung 2: Stadt Falkenstein

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS 04/2018)

Das Satzungsgebiet ist durch die Haltestelle „Am Brand“ an den ÖPNV angeschlossen. Am Bahnhof Falkenstein/Vogtl. besteht Zugang zum schienengebundenen Nahverkehr. Der Verkehrslandeplatz Auerbach, der für Flugzeuge mit einem Startgewicht bis zu 5,7 t nutzbar ist, liegt in ca. 3 km Entfernung.

3. Örtliche Situation

Der Stadt Falkenstein/Vogt. verfügt in der Innenstadt über eine Blockrandstruktur aus der Gründerzeit, welche durch ein überwiegend orthogonales Straßenraster gegliedert wird. Am südwestlichen Ortsrand, nördlich und östlich der Thoreyteiche, befindet sich ein überwiegend durch Einfamilienhäuser und Kleingartenanlagen geprägter Ortsteil. Am südlichen Ende dieser zusammenhängen Bebauungsstruktur, entlang der Brandstraße, befindet sich die Ergänzungsfläche. Diese hat direkten Kontakt zum nördlich angrenzenden Wohngebiet. Des Weiteren befindet sich gegenüber der Fläche ein bereits mit Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebautes Grundstück (Flst. 1355/1). An diese Stelle ist eine Spiegelung, der Bebauung, und somit eine Abrundung des Siedlungskörpers sinnvoll. Insgesamt gilt der Bereich Brandstraße als baulich vorgeprägt. Der Ergänzungsbereich liegt 634 m über NHN.

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



Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Geoportal 04/2018)

Das Satzungsgebiet "Brandstraße" befindet sich im Bereich des südlichen Ortsrandes. Die Bebauung in der maßgeblichen Umgebung wird von Einzelhäusern vorwiegend von Wohnhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. In der Regel sind ausgebaute Dachgeschosse vorhanden. In der näheren Umgebung existieren

verschiedenste Dachformen. Dabei ist das Satteldach neben dem Krüppelwalmdach, dem Walmdach und Mansardendach die häufigste Dachform. Die Firstrichtungen sind sowohl parallel als auch orthogonal zur Brandstraße ausgerichtet. Das verschiedenartige Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude weist dunkel rotbraune und traditionell schiefergraue Töne auf.

Die ca. 1.445 m² große Ergänzungsfläche ist räumlich der öffentlichen Erschließungsstraße Brandstraße zugeordnet. Die Fläche umfasst das Flurstück 1288 vollständig sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 1287 (siehe Abb. 4) der Gemarkung Falkenstein. Das Plangebiet wird aktuell als Kleingarten mit Wiesenflächen genutzt. 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: Wohnbebauung (Flst. 1289)
- im Osten: Brandstraße
- im Süden: Kleingarten (südlicher Teil Flst. 1287)
- im Westen: unbenannter Weg



Abbildung 4: Geltungsbereich

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Geoportal 06/2018)



Abbildung 5: Satzungsgebiet in Richtung Brandstraße
Quelle: eigenes Fotoarchiv



Abbildung 6: Satzungsgebiet in Blickrichtung Nordost
Quelle: eigenes Fotoarchiv



Abbildung 7: Satzungsgebiet in Blickrichtung Südwest
Quelle: eigenes Fotoarchiv



Abbildung 8: Brandstraße Richtung Norden
Quelle: eigenes Fotoarchiv



Abbildung 9: Brandstraße Richtung Süden
Quelle: eigenes Fotoarchiv



Abbildung 10: Flurstück 1288 und 1287
Quelle: eigenes Fotoarchiv

4. Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 bilden die Städte Rodewich, Auerbach/Vogtl., Falkenstein/Vogtl. und die Gemeinde Ellefeld den Mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“. Der Mittelzentrale Städteverbund liegt im verdichteten Bereich des ländlichen Raums im Mittelbereich zwischen den Oberzentren Plauen und Zwickau (Karte 1 – Raumstruktur und Karte 2 – Mittelbereiche).

Mit der Satzung soll:

- eine geordnete und angemessene, bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der Eigenentwicklung ermöglicht werden,
- den Zielen Z 2.2.1.6 (Eigenentwicklung) und Z 2.2.1.9 (Vermeidung der Zersiedlung) des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden,
- sowie die Belange des Naturschutzes durch eine adäquate Eingriffsausgleichsregelung in die Planung eingestellt werden.

Die Ziele des **Regionalplans Südwestsachsen** (in der Fassung vom 10.07.2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

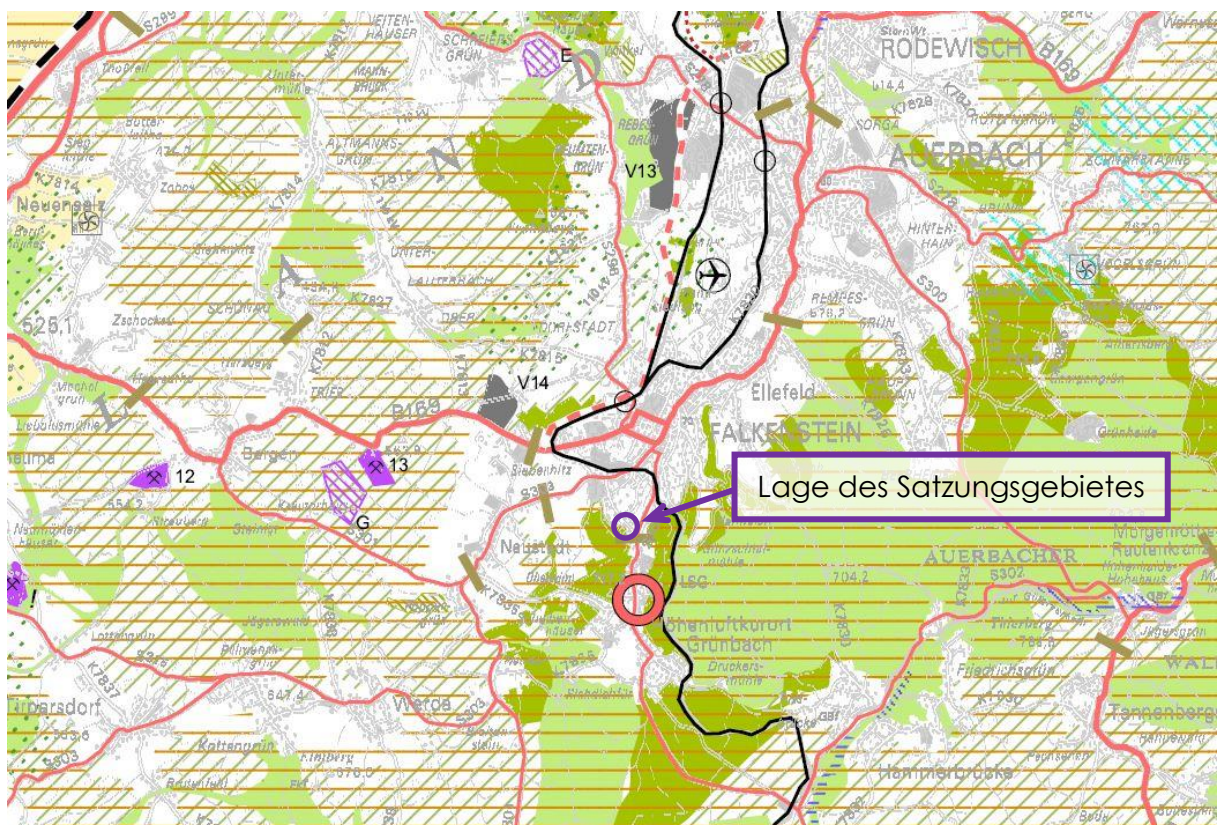


Abbildung 11: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung

Quelle: Regionalplan Südwestsachsen 2008

Entsprechend der Darstellung Karte 1 - Raumnutzung des Regionalplans Südwestsachsen ist die Ergänzungsfläche Bestandteil der Siedlungsfläche. Der Siedlungsbereich ist vorwiegend von einem Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben (Kap. 2.1.2) und einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (2.1.3) umgrenzt. Westlich tangiert ein Vorranggebiet Wald (Kap. 2.3.2) den Siedlungsbereich.

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.

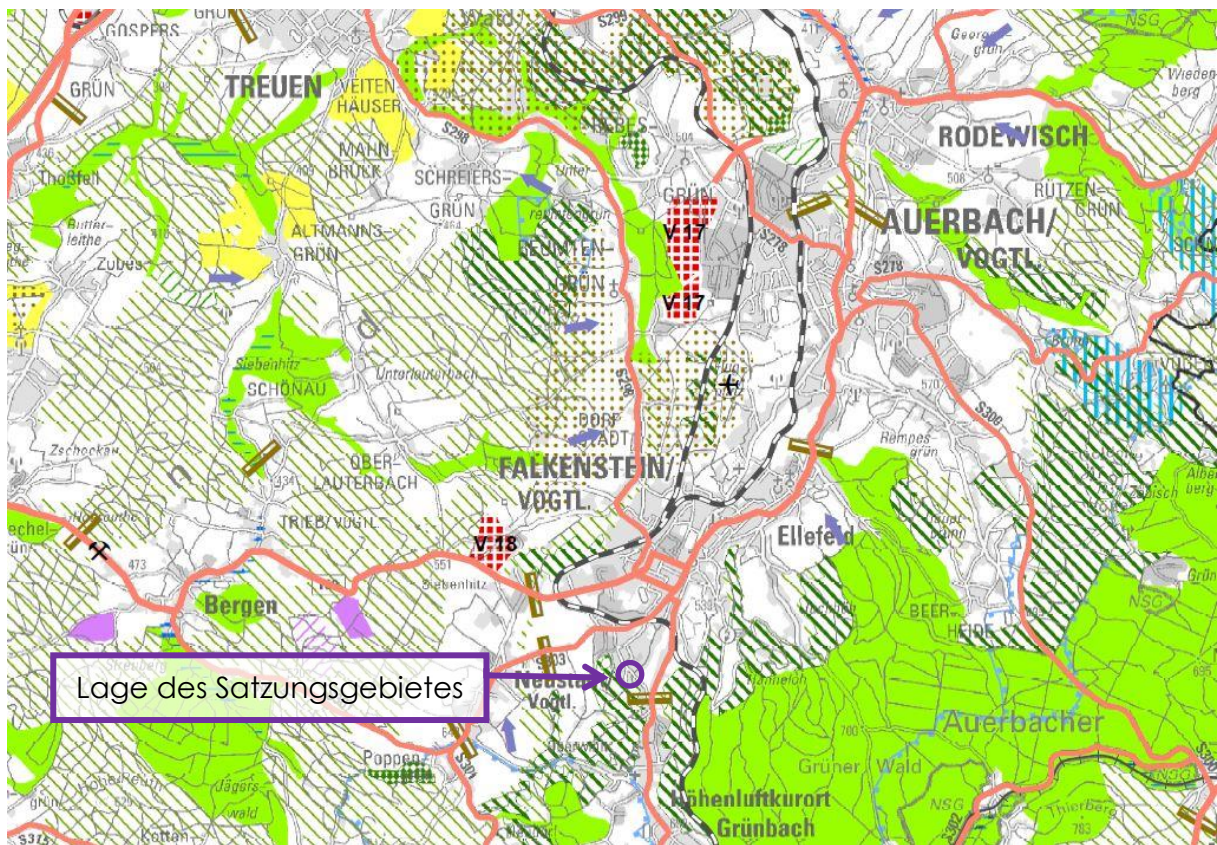


Abbildung 12: Ausschnitt Karte 1.2 - Raumnutzung

Quelle: Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

Wie bereits im Regionalplan Südwestsachsen ist die Ergänzungsfläche Bestandteil der Siedlungsfläche. Laut Karte „1.2 – Raumnutzung“ weist der Plan um den Siedlungsbereich Vorbehaltsgebiete mit „Arten- und Biotopschutz“ und „Kulturlandschaftsschutz“ sowie Vorranggebiete mit „Schutz des vorhandenen Waldes“ und ebenfalls „Arten- und Biotopschutz“.

Naturräumlich Gliederung

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet an der Grenze zwischen dem Nord- und Ostvogtland und dem Oberen Westerzgebirge.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Regionale Schutzgebiete (Naturschutzgebiete (NSG) sowie FFH-Fledermausquartiere und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht berührt. Allerdings befindet sich das Vorhaben laut Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Göltzschtal“.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde, gilt diese Darstellung jedoch als überholt. Daher besteht keine Notwendigkeit die Grundstücke der Ergänzungssatzung aus dem LSG auszugliedern. Auch die umliegenden Flurstücke, welche im Landschaftsschutzgebiet sind durch Gartenhäuschen usw. bebaut. Das durch Beschluss des Bezirkes Karl-Marx-Stadt am 09.04.1962 unter Schutz gestellte Landschaftsschutzgebiet „Oberes Göltzschtal“, ist weder rechtsangepasst noch flurstücksgenau hinsichtlich der aktuellen Schutzwürdigkeit der einzelnen Flurstücke verifiziert wurden.

Dies soll mittelfristig umgesetzt werden. Im Rahmen der Überarbeitung der Gebietsgrenzen, ist davon auszugehen, dass das Satzungsgebiet sowie die umliegenden Kleingartenbereiche aus dem Schutzstaus entlassen werden. Eine Ausgliederung der Flächen in Verbindung mit einem aufwendigen Ausgliederungsverfahren ist daher nicht verhältnismäßig.

Eine nachrichtliche Übernahme ist nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls nicht erforderlich.

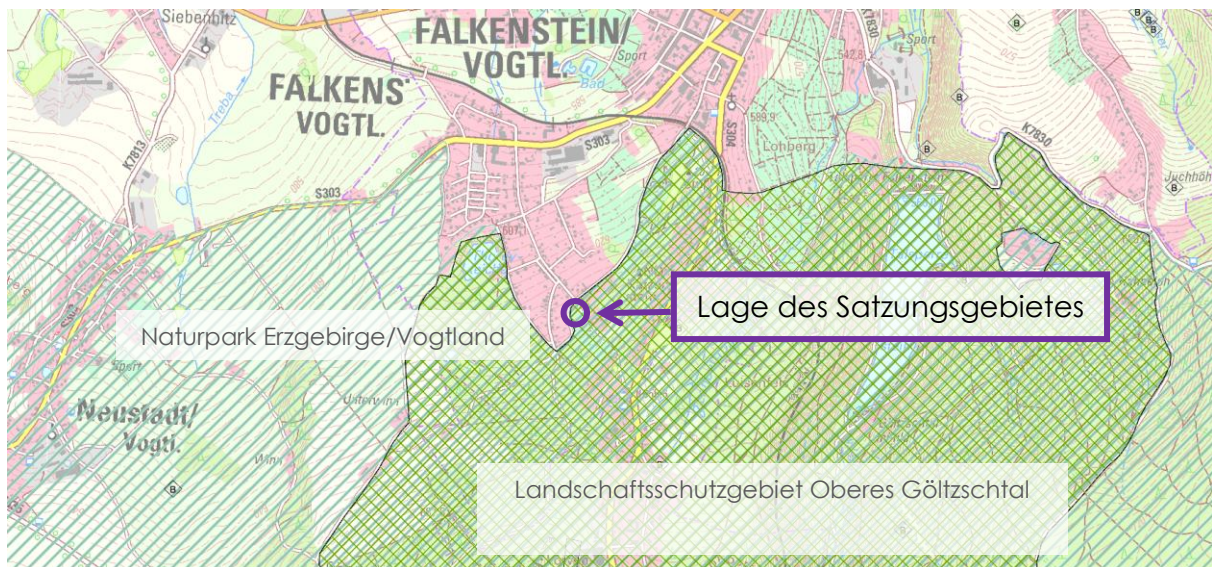


Abbildung 13: Schutzgebiete

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016 (RAPIS 04/2018)

FFH-Gebiete sind von der Planung nicht berührt. Das Satzungsgebiet liegt vollständig im Naturpark Erzgebirge/Vogtland. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Entwicklungszone des Naturparkes, verstößt die Satzung nicht gegen die Schutzgebietsverordnung.

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

5. Voraussetzungen und Ziele der Satzung

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 01.10.2004 wirksam geworden.

Seitdem der gemeinsame Flächennutzungsplan genehmigt wurde, haben sich die Planungsprämissen für einzelne Teilflächen in den Städten und Gemeinden geändert. Sodass eine 1. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wurde.

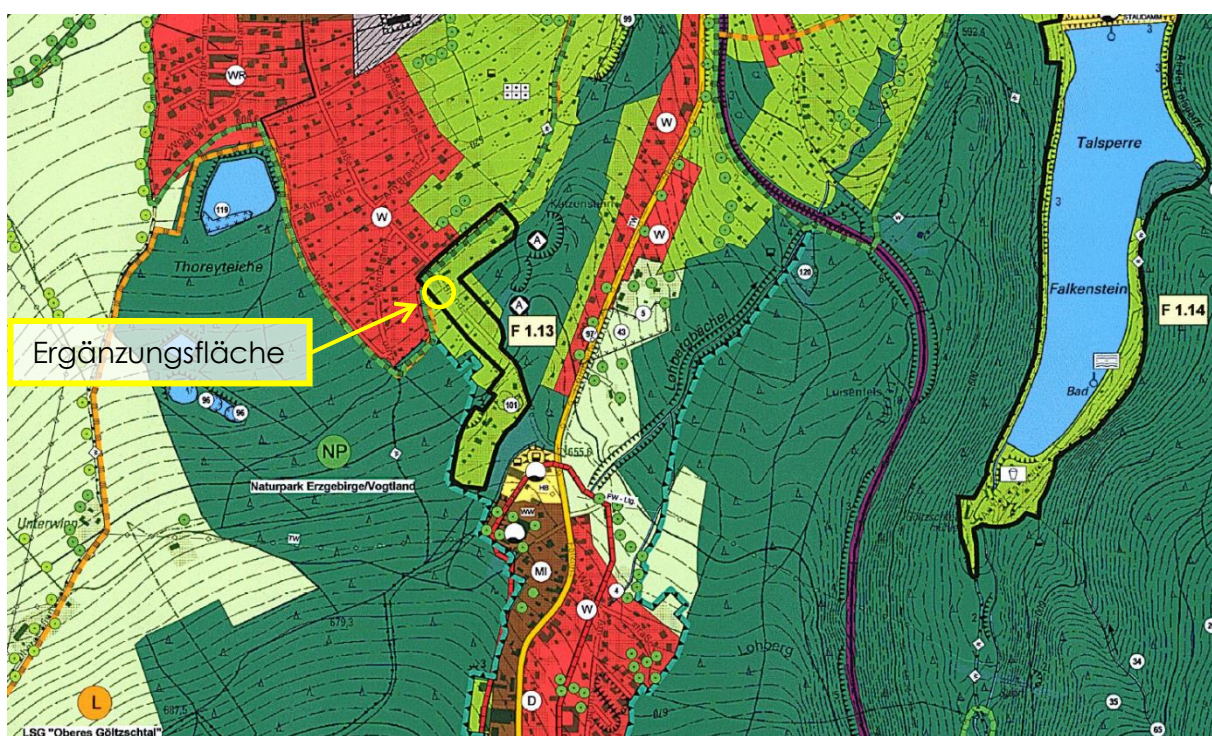


Abbildung 14: Ausschnitt FNP

Quelle: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal

Der Bereich der Ergänzungsfläche war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2004 als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Fläche wurde aufgrund von Wohnbauflächenreduzierung in „Grünfläche“ umgewandelt. Der Genehmigungsausschluss fand seine Begründung in der Tatsache, dass die betroffene Fläche innerhalb der Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/ Vogtland lag. Bauliche Entwicklungen sind gemäß Naturparkverordnung nur innerhalb der Entwicklungszone möglich.

Seit dem 07.11.2012 liegt die Verordnung des Landratsamtes Erzgebirgskreis zur Änderung des Naturparks Erzgebirge/Vogtland auf dem Gebiet der Städte Falkenstein/Vogtl. und Auerbach/Vogtl. sowie der Gemeinden Grünbach und Neustadt/Vogtl. vor. Die Verordnung ist nach Bekanntmachung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt rechtswirksam geworden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung " Brandstraße" der Stadt Falkenstein/ Vogtl., 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. Die nördliche Brandstraße ist fast vollständig beidseitig bebaut. Im Bereich gegenüber der Ergänzungssatzung, also östlich der Brandstraße befindet sich bereits Wohnbebauung, sodass eine Spiegung dieser, möglich ist. Somit sind die Voraussetzungen im Plangebiet gegeben.

Anlass für diese Satzung ist die Absicht der Stadt Falkenstein/Vogtl. 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 Falkenstein im Sinne der maßvollen Ergänzung geschaffen werden. Ziel ist die Ansiedlung baulandnachfragender, jungen Familien mit Kindern. Durch die vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte (Industriegebiet Falkenstein – Siebenhitz, Gewerbegebiet Falgard und Gewerbegebiet Trieb) bietet die Stadt zahlreiche Arbeitsplätze. Aus diesem Grund hat die Stadt Falkenstein/Vogtl. den Aufstellungsbeschluss zu diesem städtebaulichen Satzungsverfahren gefasst. Der örtliche Wohnflächenbedarf kann damit gedeckt werden.

Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach §34 Abs. 4 Nr. 3 sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauGB anzuwenden. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei. Die Satzungen werden durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde sind städtebauliche Satzungen nach Abschluss des Verfahrens anzuzeigen.

Für die Satzungen nach §34 Abs. 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.7b 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 vorliegende Ergänzungssatzung erfüllt diese Voraussetzungen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Satzung wird insofern abgesehen.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung der Ergänzungsfläche ist ausgehend von der öffentlichen Straße - Brandstraße - vollständig gewährleistet. Die Brandstraße verläuft in Nord-Süd Richtung und wird verkehrlich über die Staatsstraße S 303 (Oelsnitzer Straße) erschlossen.

Zuständig für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

Die Trinkwasserversorgung kann über eine Anbindung im Bereich der Brandstraße abgesichert werden.

Für die Ergänzungsfläche besteht eine Anschlussmöglichkeit als Vollanschluss an eine öffentliche Abwasserentsorgungsanlage. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.

Laut der MITNETZ Strom mbH befinden sich im Plangebiet Elektroanlagen der Netzregion Süd-Sachsen.

In der Verkehrsfläche „Zum Wendelstein“ ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) möglich ist.

Die Sicherung der Erschließung ist durch den jeweiligen Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. Die konkreten Anbindepunkte für die einzelnen Medien sind im jeweiligen der Satzung nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen, Verbänden und Behörden noch verbindlich festzulegen.

Für das Satzungsgebiet ist die erforderliche Löschwassermenge im Umkreis bis 300 m sicherzustellen. Auch dieser Nachweis ist im jeweiligen Bauantrag zu führen. Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zu der geplanten Ergänzungsfläche ist über die öffentliche Straßenanbindung gewährleistet. Die Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass sie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden können.

Zu den für die Löschwasserversorgung vorgesehenen Gewässern muss eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein. Anforderungen an derartige Zufahrten sind in der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" enthalten. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten problemlos erreicht werden können.

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

Bodenschutz und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdeten Stoffen ist das zuständige Umweltamt des Landratsamtes Vogtlandkreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Mutterboden ist gemäß §202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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.

Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich wiederzuverwerten. Schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs sind gemäß BBodSchG und SächsABG zu vermeiden.

Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.

Auf das Auftreten von anthropogenen Auffüllungen wird hiermit hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in der Frostwirkungszone III nach RStO 12.

Baugrunduntersuchungen werden vor der Bautätigkeit empfohlen. Die Zusendung der Ergebnisse gem. 11 SächsABG ist zu beachten.

Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß LagerstG und LagerstGDV.

Naturschutz

Im Ergänzungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Weder in der amtlichen Biotopkartierung Sachsen noch vor Ort wurden Biotope im Sinne des §26 SächsNatSchG festgestellt.

Geologie

Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

Altbergbau und Erlaubnisfelder

Sollten Spuren bisher unbekanntes alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Erdbebenzone

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-4 Bauten in deutschen Erdbebengebieten wird hiermit hingewiesen.

Kampfmittel

Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren darauf hinzuweisen, dass im Falle des Auffindens von Kampfmitteln unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde gemäß §3 Kampfmittelverordnung darüber in Kenntnis zu setzen ist.

Das Betreten der Fundstelle ist gemäß §4 Kampfmittelverordnung verboten.

Kataster

Sollten Punkte des Liegenschaftskatasters innerhalb des Plangebietes gefährdet sein, ist das Landratsamt Vogtlandkreis, Fachbereich Kataster rechtzeitig hinzuweisen.

Strom /Telekom

Im angrenzenden Bereich befinden der Ergänzungssatzung befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

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

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) hinzuweisen.

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

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

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Möglichkeiten, um den örtlichen Bedarf zur Ansiedlung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in Falkenstein zu decken, geprüft.

Die Ergänzungsfläche grenzt vollständig an den Ortsbereich Falkenstein an. Der nördliche Teil der öffentliche Erschließungsstraße ist bis zur Ergänzungsfläche fast vollständig beidseitig bebaut. Durch die zum Teil ausgebauten Gartenhäuschen, ist 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 bauplanungsrechtlichen 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. Die für die Ergänzung maßgebliche Bebauung in der näheren Umgebung entspricht der vorhandenen Bebauung in Form von Einzelhäusern (vgl. Kap. 4 Örtliche Situation).

In der relevanten Umgebung sind Einzelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen prägend. In der Regel sind ausgebaute Dachgeschosse vorhanden. Die abweichende Bauweise ist weder planungsseitig beabsichtigt noch wäre sie zielführend. Dabei sind die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SächsBO umzusetzen.

Entsprechend der standörtlichen Bedingungen und der vorhandenen Nachfrage ist innerhalb des Satzungsgebietes mit einer straßenbegleitenden Bebauung zu rechnen.

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.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§1a und 9 Abs.1a BauGB

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 §§1a und 9 Abs.1a BauGB auszugleichen.

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	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutztes Grünland, Hecken und Bäume am Rand - geringe Artenvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust an Lebensraum auf die bisher gärtnerisch genutzten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend unversiegelt und intensiv gärtnerisch genutzt - Rasenfläche - Garage 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung durch die teilweise Überbauung des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten im Plangebiet
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend unversiegelt - Keine Oberflächen-gewässer im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung und dadurch verminderte Wasserdurchlässigkeit des Bodens 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet - Minimierung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Rasen, überwiegend unbebaut 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung durch die Errichtung von Gebäuden - Geringfügige Änderungen auf das lokale Klima 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Gehölzen als Grünstrukturen - Minimierung durch Pflanzfestsetzungen
Landschaft und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - An die Siedlung angrenzender ehem. Garten 	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Wohngebäuden angrenzend an die bestehende Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einfügungsgebot nach §34 BauGB - An die Umgebung angepasste Bebauung
Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen (Naturhaushalt)	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutzter Acker 	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung in den Siedlungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 getroffen:

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsflächen durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen. Dabei hat der Eingriffsverursacher pro 40 m² versiegelter Bodenoberfläche ein Laub- oder ein Obstbaum gemäß Artenliste innerhalb der Ergänzungsgrundstücke zu pflanzen.

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.

Artenliste

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).

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Schwarz Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Artennegativliste:

Zypressen, Scheinzypressen, Lebensbäume, Silber-, Blau- und Stechfichten

Am Ort des Eingriffs (auf dem Baugrundstück) wird durch die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäumen gemäß Artenliste eine ökologische Aufwertung erreicht. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich nach der tatsächlichen Versiegelung. Der Ausgleich erfolgt Zug um Zug mit Inanspruchnahme der Bauflächen. 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.

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.

Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach §34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 1.445 m² erweitert.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist - wie festgesetzt - anzuwenden und umzusetzen.

Die nicht überbauten Teile der 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.

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 Brandstraße 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.

Anlage 1 – Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

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	anspruchslöse Sorte, auch nasse Standorte, Mostsorte			X
Apfel aus Croncels	liebt frischen Boden, sonst anspruchslös	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	anspruchslöse Sorte für frische u. feuchte Böden	X	X	
Biestfelder Renette	anspruchslöse Sorte, auch für höhere Lagen	X	X	
Bittenfelder	Anbau im Tief- und Hügelland, Mostsorte			X
Bohnapfel	anspruchslöse Sorte, auch für hohe Lagen, Mostsorte	X	X	X
Boikenapfel	anspruchslöse 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	anspruchslöse Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Dülmener Rosenapfel	relativ anspruchslös	X	X	X
Gelber Edelapfel	anspruchslöse Sorte für frische Böden	X	X	
Goldparmäne	für gute, nahrhafte, offene und wärmere Böden, guter Pollenspender	X	X	X
Grahams Jubiläumspfel	rel. anspruchslöse 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. anspruchslöse Sorte, fruchtet spät	X	X	X
Herrnhut	anspruchslöse Sorte	X	X	
Jacob Lebel	bevorzugt mittlere Böden, windgeschützte Lagen	X	X	X
Jakob Fischer	robuste Fröhsorte, 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	anspruchslöse Sorte liebt kalkhaltige Böden	X	X	X
Purpurroter Cousinrot	anspruchslöse 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 Eiseraffel	anspruchslöse 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

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
Gieblers Butterbirne	keine besonderen Ansprüche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X
Gute Graue	anspruchslose Sorte für tieferliegende, ausreichend feuchte Lagen	X	X	X
Herzogin Elsa	anspruchslos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Josephine von Meckeln	anbaufähig bis in mittlere Höhenlagen		X	X
Köstliche von Charnet	anspruchslos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Leipziger Rettichbirne	anspruchslose Sorte	X	X	X
Petersbirne (Weizenbirne)	anspruchslose wertvolle Frühlisorte	X	X	X
Williams Christbirne	gedeiht noch in weniger guten Lagen, windempfindlich	X	X	X

Pflaumen	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Althanns Renckfode	warmer, frischer, nährhafter Boden		X	X
Anna Späth	bevorzugt warme Lagen, für windige Standorte geeignet		X	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	

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
Hedelffinger	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

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