Gemeinde Grünbach

Vogtlandkreis

1. Änderung der

Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siehdichfürer Straße in Grünbach

STAND **04/2020**

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

0371 36 74 170 info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

1. Änderung der Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siehdichfürer Straße in Grünbach

Stand: **04/2020**

Kommune:	Gemeinde Grünbach
Landkreis:	Vogtlandkreis
Region:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.500,
- textlichen Festsetzungen und
- Begründung.

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer:	Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung:	M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortl. Bearbeiter:	M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, April 2020

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.

INHALT

1	Vorbemerkung zur 1. Änderung der Satzung	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Plangrundlage	4
4	Lagebeziehungen und örtliche Situation	4
5	Gemeindliche Eigenentwicklung	7
6	Übergeordnete Planungen	8
7	Voraussetzungen, Ziele und Verfahren	12
8	Erschließung	14
9	Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs.5 und 6 BauGB	17
10	Ergänzungsfläche nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB	18
11	Ausgleich und Ersatz nach §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	19
12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
13	Hinweise und Erläuterungen zum Klarstellungsbereich	23

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Fotodokumentation Ergänzungsflächel. 5
Abbildung 2: Darstellung des Planbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. 12
Abbildung 3: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Satzung und der Planung. 14
Abbildung 4: Teil des Flurstücks 263 (Planauszug). 23
Abbildung 5: Erosionsgefährdete Abflussbahn. 24
Abbildung 6: Flurstück 210/b (Planauszug). 25
Abbildung 7: Freiflächen im westlichen Satzungsgebiet (Planauszug). 26
Abbildung 8: Teil des Flurstückes 208/5 (Planauszug). 26
Abbildung 9: Flurstücke 200/4, 200/3, 210/1 und 210/2 (Planauszug). 27

TABELLEN

Tabelle 1: Auswertung der relevanten Raumordnungspläne. 8

1 Vorbemerkung zur 1. Änderung der Satzung

Die rechtskräftige „Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siehdichfürer Straße in Grünbach“ ist am 03.02.1999 in Kraft getreten. Diese soll nun vollumfänglich geändert werden. Änderungsbereiche gegenüber der ursprünglichen Satzung von 1999 werden in den Kapiteln 7 und 13 beschrieben.

2 Rechtsgrundlagen

2.1 Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

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 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

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. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.15 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 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

2.2 Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekannt-machung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (Sächs-GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (Sächs-GVBl. S. 782)

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 (Sächs-GVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)

Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3 Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 06/2019) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Stadt Falkenstein/Vogtl., Gemarkung Grünbach.

4 Lagebeziehungen und örtliche Situation

4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Zur Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein gehören neben der Stadt Falkenstein/Vogtl. auch die Gemeinden Neustadt/Vogtl. und die Gemeinde Grünbach.

Die Gemeinde Grünbach liegt südlich von Falkenstein/Vogtl. Wichtigste Verkehrstrasse ist die Staatsstraße 304, die das Gemeindegebiet von Norden nach Süden quert und die Bundesstraße 169 in Falkenstein/Vogtl. mit Bundestraße 283 in Klingenthal verbindet.

Die Gemeinde ist Höhenluftkurort und als solcher als staatlich anerkannter Erholungsort im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (siehe Abschnitt 6) von 2015 dargestellt. Grünbach liegt an der Grenze der landschaftsgliedernden Einheiten „Vogtland“ und “Oberes Westerzgebirge“.

Das Plangebiet liegt im Norden des Gemeindegebietes und im Norden der Gemarkung Grünbach, wo sich auch der Siedlungskörper Grünbach befindet. Das Satzungsgebiet liegt im Osten des Siedlungskörpers.

Die Ergänzungsfläche berührt die Flurstücke 208/5 und 210/1 der Gemarkung Grünbach.

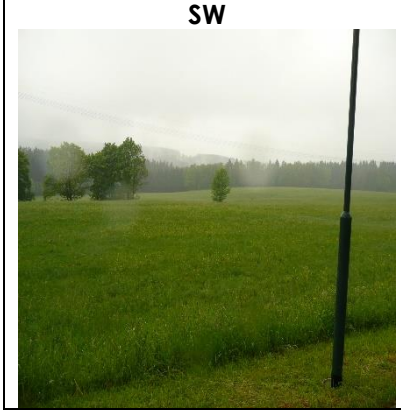
Die Ergänzungsfläche ist von Wohnbebauung umgeben, bis auf eine Seite, welche landwirtschaftlich genutzten Flächen zugewandt ist. Die Fläche liegt an einem nordwestlich ausgerichteten Stich der Siehdichfürer Straße. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich Wohnbebauung.

Die Ergänzungsfläche ist 3.308 m² groß. Sie grenzt an die öffentliche Erschließungsstraße Siehdichfürer Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite findet sich eine dreigeschossige Wohnbebauung. An weiteren zwei Seiten ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben. An der vierten Seite schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an. Aktuell wird die Fläche als Grünland genutzt. Eine fotographische Dokumentation der die Fläche umgebenden Nutzungen findet sich in Abbildung 1.

NO

SO

SW



NW

Ergänzungsfläche

NO:
Im Nordosten grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite dreigeschössiger Wohnbau an.
SO:
Blick nach Südosten entlang des nordöstlichen Randes der Ergänzungsfläche an der Siehdichfürer Straße.
SW:
Blick von der Siehdichfürer Straße nach Südwesten über die Ergänzungsfläche hinweg.
NW:
Blick vom südöstlichen Rand nach Nordwesten über die Ergänzungsfläche hinweg.

Fotos:
Büro für Städtebau Chemnitz GmbH

Abbildung 1: Fotodokumentation Ergänzungsfläche1.

4.2 Geologie und Baugrund

Das Satzungsgebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht in der Südvogtländischen Querzone. Laut geologischer Karte (Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland (GK50_EV), Maßstab: 1:50.000, digitale Version) wird der Untergrund im Plangebiet von quarzitstreifigen Schluffphylliten der Weißelster-Gruppe (Ordovizium) gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenah dominieren die Verwitterungs- und Zersatzprodukte der Festgesteine sowie ggf. umgelagerter Hanglehm und Hangschutt. Westlich der Siehdichfürer Straße existieren lokal organogene Bildungen in Form von Torf sowie stark humosem Ton und Schluff.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) und hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Seit dem 31. Dezember 2018 gelten erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 bis 132 StrlSchG sowie §§ 153 bis 158 StrlSchV). Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Das Satzungsgebiet 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 die angestrebten Bauvorhaben sind nicht zu erwarten.

Die archäologische Relevanz des Satzungsgebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Das Landratsamt Vogtlandkreis weist in seiner Stellungnahme vom 21.11.2019 darauf hin, dass das Vogtland während des zweiten Weltkrieges von zahlreichen Bombenan-

griffen betroffen war. Konkrete Hinweise auf zu erwartende Kampfmittelfunde im Satzungsgebiet liegen nicht vor. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Verpflichtung diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmitteiverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

5 Gemeindliche Eigenentwicklung

Die Gemeinde Grünbach bildet mit der Gemeinde Neustadt/Vogtland und der Stadt Falkenstein eine Verwaltungsgemeinschaft.

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung liegt aus statistischen Erwägungen nur für Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohner vor. Zukünftige Bevölkerungsstände der Gemeinde Grünbach ergeben sich aus der relativen Veränderung der Bevölkerungszahlen der Stadt Falkenstein. Da Falkenstein städtisch geprägt und regionalplanerisch als verdichteter Bereich im ländlichen Raum festgelegt ist, während Grünbach dem ländlichen Raum zugeordnet wird, mag es in der Zukunft demographische Abweichungen geben. Die ermittelten Werte werden aber als statistisch hinreichend genau betrachtet.

Die Gemeinde Grünbach hat am 31.12.2015 1.766 Einwohner[1]. Nach der beschriebenen Methode werden für das Jahr 2025 zwischen 1.575 und 1.681 Einwohner sowie für das Jahr 2030 zwischen 1.468 und 1.575 Einwohner vorausberechnet[2]. Die Bevölkerungsentwicklung folgt dem regionaltypischen Verlauf eines demographischen Wandels, mit dem unter anderem eine Erhöhung des Durchschnittsalters und eine kleiner werdende Bevölkerungszahl einhergehen. Trotzdem gibt es durch die Kumulation verschiedener Gründe (beispielsweise steigende Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage) auch in Zukunft einen Neubaubedarf im Bereich des Wohnbaus.

Eine Wohnungsmarktprognose für unter anderem den Vogtlandkreis wurde durch das BBSR[3] erstellt. Für den gesamten Landkreis wird angenommen, dass der gesamte Neubaudarf an Wohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt. Obwohl die Nachfrage in der Realität über den Landkreis nicht gleichmäßig verteilt ist, kann durch eine Umlegung der Prognose des Neubaubedarfs pro 1.000 Einwohner für den Landkreis auf Grundlage der mit Hilfe der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (siehe oben) ein Bedarf für Grünbach ermittelt werden. Dieser liegt für die Jahre 2020 bis 2026 jeweils bei zwei Gebäuden, zwischen 2027 und 2030 jeweils bei einem Gebäude pro Jahr. Zwischen 2020 und 2030 besteht also ein Neubedarf von 19 bzw. rund 20 Gebäuden im Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Um der Nachfrage und dem demographischen Wandel gleichzeitig Rechnung zu tragen muss sich die Gemeinde auf bestehende Potentialflächen konzentrieren und sollte Bauflächenergänzungen nur maßvoll und in erschlossener Lage durchführen.

[1] Aktuellstes Datum der sächsischen Gemeindestatistik (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2019).
[2] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, veröffentlicht am 19. April 2016.
[3] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030 - Aktuelle Trends und Strukturen am Wohnungsmarkt, April 2019.

Die Ausweisung von Wohnflächen erfolgte in zwei Bebauungsplänen (Eigenheimstandort „Am Krugler“, rechtskräftig am 28.02.1995 und „Wiesenstrasse B-Plan Nr.001“, rechtskräftig am 31.03.1993). Beide sind zu 100% ausgelastet. Wohnflächenreserven befinden sich weiterhin im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hammerbrücker Straße“. Eingeschätzt wird aber, dass sich hier höchstens Raum für ein, möglicherweise zwei Einfamilienhäuser findet.

In Anbetracht der konkreten Nachfrage (Grundstücke sind bereits im Besitz der Bauwilligen) nach Wohnungsbau an diesen Standorten handelt es sich bei der Ergänzungsfläche um eine maßvolle Ergänzung in städtebaulich voll erschlossener Lage, die auch unter den oben beschriebenen Bedingungen der städtebaulichen Ordnung nicht entgegensteht.

6 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Grundsätze der Raumordnung sind in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Zu den „sonstigen Erfordernissen der Raumordnung“ zählen nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG auch „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung“. Sie sind nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Folglich ergeben sich die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus

- dem Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582),

  im Folgenden **LEP** genannt,

- dem am 06.10.2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABl Nr. 40/2011),

  im Folgenden **RP-SWS** genannt und

- dem durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 15.12.2015 für die öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz,

  im Folgenden **RPE-RC** genannt.

Die kartographischen Darstellungen der Raumordnungspläne wurden im Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung ausgewertet. Die Formulierung „keine Darstellung“ bezieht sich auf das jeweilige Thema der Erläuterungs- oder Festlegungskarte. Tabelle 1 zeigt die Ergebnisse der Auswertung thematisch kategorisiert.

Tabelle 1: Auswertung der relevanten Raumordnungspläne.

Karte	Titel der Karte	Darstellung
Raumstruktur- und nutzung, Siedlungswesen und Raumlage		
LEP 1	Raumstruktur	ländlicher Raum
RP-SWS 3		
RPE-RC 3		
RP-SWS 1	Raumnutzung	keine Darstellung
RPE-RC 1		
RP-SWS 2	Siedlungswesen	keine Darstellung
RPE-RC 2		
LEP 2	Mittelbereiche	Mittelbereich MZSV Göltzschtal

Karte	Titel der Karte	Darstellung
LEP 4	Verkehrsinfrastruktur	rund 500 m vom Plangebietes entfernt verläuft die S 304 (Falkensteiner Straße bzw. Bahnhofstraße)
LEP 3 RPE-RC	Räume mit besonderem Handlungsbedarf	grenznahe Gebiete bzw. Räume
Tourismus und Erholung		
RP-SWS 4	Tourismus bzw. Tourismus und Erholung	touristische Bestandgebiete
RPE-RC 4		staatlich anerkannter Erholungsort
Boden		
LEP 9	Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf	keine Darstellung
RP-SWS 5	Bereiche mit besonderer Nutzung	Schwerpunktgebiet Erosionsschutz
RPE-RC 9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Gebiet mit besonderer potentieller Erosionsgefährdung des Ackerbodens
RPE-RC 10	Besondere Bodenfunktionen	keine Darstellung
RP-SWS 6	Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Am Rand der Darstellung eines Regionalen Schwerpunktes der Altlastenbehandlung
RPE-RC 11		keine Darstellungen
Wasser		
RPE-RC 9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
RPE-RC 9	Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens
Natur und Landschaft		
LEP 5	Unzerschnittene verkehrsarme Räume	keine Darstellung
LEP 6 RPE-RC 7	Landschaftsgliederung	an der Grenze „Vogtland“/“Oberes Westerzgebirge“
LEP 7	Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes	Keine Darstellung
LEP 8	Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten	Streifgebiet
Bergbau		
LEP 10	Klassifizierung der Vorkommen von Steine- und Erden-Rohstoffen, aktiver Steine-Erden-Bergbau	keine Darstellung
LEP 11	Klassifizierung der Braunkohlelagerstätten, Verbreitung erz- und spathöffiger Gebiete	keine Darstellung
RP-SWS 8	Bergbauumgang	keine Darstellung
Sonstiges		
RP-SWS 7	Tierhaltungsstandorte	keine Darstellung

Insofern sich aus den Darstellungen der Raumordnungspläne für die Satzung relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben werden diese im Folgenden behandelt und durch relevante Ziele und Grundsätze, welche in den Plänen lediglich textlich beschrieben sind, ergänzt.

Raumstruktur und -nutzung, Siedlungswesen und Raumlage

Nach Z 1.9.3.1 RPE-RC sind in grenznahen Räumen lagebedingte Nachteile durch Maßnahmen (Disparitätsabbau, Attraktivitätsgewinn) zu mildern. Unter anderem zählt zu den „geeigneten Ausgleichsmaßnahmen" eine „Verbesserung der Wohnqualität".

Mit der Satzung wird eine geringfügige städtebauliche Entwicklung in attraktiver Siedlungsrandlage ermöglicht.

Tourismus und Erholung

Nach Z 1.8.1 RP-SWS sind in touristischen Bestandsgebieten touristische Funktionen konkurrenzfähig und überregional bedeutsam zu entwickeln.

Nach Z 1.8.3 RPE-RC sollen die „staatlich anerkannten Erholungsorte (…) durch (…) Ausbau ihrer touristischen Infrastruktur, die Erhaltung und Pflege ihrer kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und der landschaftlichen Besonderheiten in ihrer Umgebung sowie eine attraktive Ortsbildgestaltung in ihren touristischen, gesundheitlichen und sozialen Funktionen gestärkt werden".

Die Satzung steht den Zielen der Raumordnung in Hinsicht auf die Entwicklung der Gemeinde Grünbach als Erholungsort und Teil eines touristischen Bestandsgebietes nicht entgegen.

Boden

Nach G 2.1.5.2 RP-SWS sollen bodenverbrauchende und/oder –belastende Nutzungen „vorrangig im Bereich stark anthropogen überprägter Böden erfolgen". Nach G 2.1.5.3 RP-SWS sind bodenverbrauchende Nutzungen „auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen (…) ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Durch die geringfügige Ergänzung von Siedlungsfläche im anthropogen geprägten Siedlungsrandbereich werden Flächen in erschlossener Lage in Anspruch genommen. Damit wird zusätzlicher Flächenverbrauch durch Erschließungsmaßnahmen vermieden. Laut den Festsetzungen der Satzung sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und nicht überbaubare Grundstücksteile dauerhaft zu begrünen. Damit wird zur Minimierung der Bodenversiegelung und zum Erhalt der Bodenfunktionen beigetragen.

Nach Z 2.1.5.5 RP-SWS ist in den Schwerpunktgebieten Erosionsschutz „darauf hinzuwirken, dass durch eine standortgerechte Bodennutzung, erosionsmindernde Schlaggestaltung und eine Anreicherung mit gliedernden Flurelementen die Erosionsgefährdung minimiert wird".

Das Ziel bezieht sich (wie auch Z 2.1.5.3 RPE-RC) auf landwirtschaftliche genutzte Flächen und ist in diesem Sinne kein die Satzung betreffendes Ziel. Da die Satzung aber an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt wurden und nach Z 2.1.5.4 kommunale

und fachliche Pläne flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen gegen Erosionsschäden“ treffen sollen, wurden die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen festgesetzt. Der Austausch von Oberflächenabfluss zwischen Plangebiet und angrenzenden Ackerflächen wird so in seiner Menge gemindert und in seiner Geschwindigkeit reduziert. Auf Erosionsschutz im Zuge von Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Nach Z 2.1.5.7 sind die Altlastenstandorte in regionalen Schwerpunktgebieten der Altlastenbehandlung „prioritär zu sanieren“.

Altlastenstandorte sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt.

Wasser

Nach Z 2.2.1.4 RPE-RC soll in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz „die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden“. Dies soll durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen erfolgen.

Die Begründung zu Z 2.2.1.4 RPE-RC bezieht sich insbesondere auf Schadstoffeinträge aus den Nutzungsformen Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie. Da diese Nutzungsformen mit der Satzung nicht angestrebt werden und da erhebliche Schadstoffeinträge von einer geringen Erweiterung der Wohnbebauung nicht zu erwarten sind, ist infolge der Planung eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu besorgen.

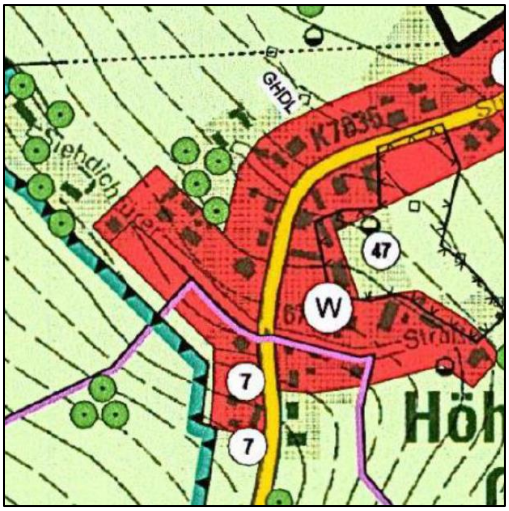
Laut Z 2.2.2.7 RPE-RC ist in Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken.

Flächenversieglung wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Zufahrten und Stellplätzen minimiert. Eine Begrünung der Grundstücke sowie die Anpflanzung von Gehölzen sind ebenso festgesetzt. Damit wird die Retention innerhalb der Grundstücke erhöht und die Abflussenergie von den Grundstücken gemindert.

Fazit

Eine im Geltungsbereich der Satzung mögliche Bebauung steht in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

7 Voraussetzungen, Ziele und Verfahren



Das Gebiet der Gemeinde Grünbach ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des MZSV Göltzschtal dargestellt. Der FNP wurde 2004 erstellt und hat derzeit den rechtkräftigen Stand der 1. Änderung von 2016. Das Satzungsgebiet ist überwiegend Wohnbauflächen nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO, zum Teil auch Flächen für die Landwirtschaft, zugeordnet (Abbildung 2). Eine Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft steht der Aufstellung einer Ergänzungssatzung regelmäßig nicht entgegen.

Abbildung 2: Darstellung des Planbereiches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Ergänzungssatzung kann aus dem FNP abgeleitet werden. Randlich liegen Flächen für die Landwirtschaft. Im Rahmen der Darstellungsschärfe des FNP (nicht parzellen- bzw. flurstücksgenau), kann davon ausgegangen werden dass die Ergänzungsfläche im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die 2. Änderung des FNP befindet sich derzeit im Verfahren (Stand Vorentwurf 01/2019). Im Zuge der dessen, kann der FNP an die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angepasst, das Satzungsgebiet inklusive Klarstellungsbereich also als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus zwei Satzungsteilen mit unterschiedlichen Funktionen, welche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden sind.

Mit der Klarstellungssatzung legt die Gemeinde Grünbach im entsprechenden Planausschnitt die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB fest (Klarstellung). Über diesen Planausschnitt hinaus ist eine Weiterführung der Klarstellung entlang der Siehdichfürer Straße in nordöstliche Richtung baurechtlich gegeben.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Voraussetzung, dass die einzubeziehende Fläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt, ist erfüllt. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die Fläche ist nach Süden zu Flächen landwirtschaftlicher Nutzung orientiert und wird im Osten und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Die Ergänzungsfläche spiegelt die im Norden gelegene Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite eines ost-west gerichteten Stiches der Siehdichfürer Straße.

Ziel der Ergänzungssatzung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Errichtung neuer baulicher Anlagen. Es wird Angebot zur Wohnnutzung im Sinne des örtlichen Eigenbedarfs der Gemeinde geschaffen. Es besteht konkreter Baubedarf durch Bürgerinnen. Die Fläche stellt eine realisierbare Erweiterungsmöglichkeit dar, welche

durch abschließende Auslastung der Erschließungsanlagen und Nachverdichtung den Zielen der Innenentwicklung und des Bodenschutzes entspricht.

Durch Einbeziehung der Fläche in die vorhandene Siedlungsstruktur kann dort eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Zur Unterstützung wurde eine Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise bleibt eine Abstufung des Siedlungskörpers hin zum Außenbereich gewahrt.

Mit dem partiellen Heranziehen des Siedlungskörpers in Richtung Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland erfolgt an dieser Stelle eine abschließende städtebauliche Entwicklung.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei. Sie werden durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Sie sind der Rechtsaufsichtsbehörde nach Abschluss des Verfahrens anzuzeigen.

Es besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Nach § 13 BauGB ist Anwendungsvoraussetzung für die Ergänzungssatzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen und keine Anhaltspunkte für Pflichten im Zusammenhang mit schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Damit kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), einem Umweltbericht (§ 2a BauGB), einer Angabe der Arten zur Verfügung stehender umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung (§ 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB) ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Geltungsbereich der Satzung ausgedehnt. Abbildung 3 zeigt eine Darstellung der Änderung des Geltungsbereiches gegenüber der rechtskräftigen Satzung.

Dabei wird der klarstellende Bereich der Satzung neu bewertet (siehe dazu Kapitel 13). Eine in der ursprünglichen Satzung enthaltene Ergänzungsfläche an einem Teil der Siehdichfürer Straße entfällt, da sie mittlerweile vollständig bebaut wurde. Sie wird dem Klarstellungsbereich zugeordnet. Eine weitere Ergänzungsfläche im Westen des Siedlungsgebietes wurde nach einer Neubewertung in den klarstellenden Teil der Satzung einbezogen. Hinzutritt mit der 1. Änderung eine Ergänzungsfläche an einem westlichen Teil der Siehdichfürer Straße.

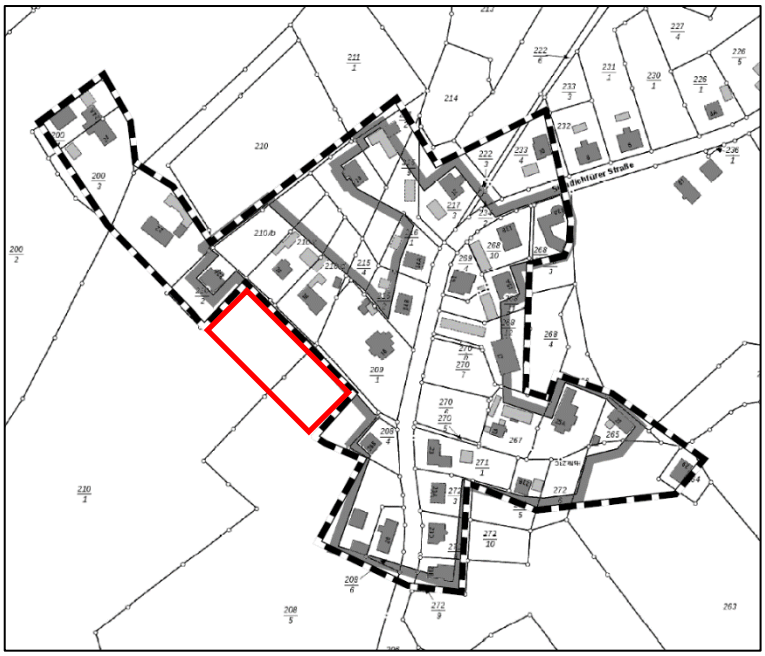


Abbildung 3: Geltungsbereiche der rechtskräftigen Satzung und der Planung.

Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung (Klarstellung)

Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung (Ergänzung)

Geltungsbereich der wirksamen Satzung (Klarstellung und Ergänzung)

8 Erschließung

Die Sicherung der Erschließung ist durch den Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. Die konkreten Anbindungspunkte für einzelne Medien sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Unternehmen, Verbänden und Behörden verbindlich festzulegen.

8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Ergänzungsfläche erfolgt über den öffentlich gewidmeten, westlichen Abzweig der Siehdichfürer Straße. Die Siehdichfürer Straße wird über die rund 500 m nördlich liegende K 7835 (Neustädter Straße) in rund 50 m Entfernung der Kreuzung zur S 304 (Falkensteiner Straße bzw. Bahnhofstraße) erschlossen.

An der Kreuzung K 7835/S 304 befindet sich die Haltestelle „Grünbach, Wendelstein“. Hier verkehrt die Linie 23 mit den Endstationen Grünbach, Falkenstein, Klingenthal und Hammerbrücke.

Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch den jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Durch eine erweiterte Wohnbebauung wird die Siehdichfürer Straße geringfügig stärker frequentiert. Das Parken ist auf den Grundstücken vorzusehen.

8.2 Stadttechnische Erschließung

8.2.1 Trink- und Löschwasser

Der Zuständige Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, welcher mit Stellungnahme vom 14.11.2019 die trinkwasserseitige Erschließung der Ergänzungsfläche bestätigt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss gewährleistet werden, dass für die geplanten Gebäude die erforderliche Löschwasserversorgung gesichert wird. Für die

Wohngebäude muss eine Mindestlöschwassermenge von 800 Litern in der Minute für eine mögliche Löschdauer von zwei Stunden sichergestellt sein.

In die Betrachtung zur Löschwasservorhaltung können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden (Hydranten, Teiche, Bäche, Brunnen etc.). Zu beachten ist, dass eine der Löschwasserentnahmestellen sich nicht weiter als 100 - 120 m vom jeweiligen Objekt entfernt befindet, um so in einem Brandfall die schnelle und sichere Aufnahme einer wirkungsvollen Erstbrandbekämpfung sichern zu 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.

Zu den Gebäuden müssen ebenfalls Zufahrten nach DIN 14090 geschaffen werden, über die Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge in einem möglichen Brand- oder anderem Notfall schnell und sicher anfahren können.

8.2.2 Abwasser

Die schmutz- und niederschlagswasserseitige Entsorgung der Ergänzungsfläche ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen.

Die Ergänzungsfläche überlagert die Schutzzonen III und IIB der Trinkwassertalsperre Werda. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung vom 01.09.2005 und die darin enthaltenen Regelungen zu den Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (§ 5 Abs. 2.1 der Verordnung). Bauliche Vorhaben sind in den Trinkwasserschutzzonen nur zulässig, wenn eine Einleitung der Abwässer in dichte, dem geltenden Regelwerk für Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsanlagen (DWA-A 142) entsprechende, Sammelkanalisation gesichert ist.

Zuständiger Entsorgungsträger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Ein Anschluss an das Netz des ZWAV ist möglich und erforderlich. Damit kann eine Abwasserentsorgung im Sinne der Schutzgebietsverordnung (siehe oben) sichergestellt werden.

In seiner Stellungnahme vom 14.11.2019 informiert der ZWAV: „Die Grundstücke entlang der Seitenwege Siehdichfürer Straße sind über eine Schmutzwasserdruckleitung mit privaten Hebeanlagen erschlossen. Im Rahmen des Hausanschlussverfahrens ist der Antrag für die Herstellung einer Hausanschlussleitung zu stellen. (…) Niederschlagswässer sind auf eigenem Grundstück zu versickern oder in eine Vorflut einzuleiten“.

Damit bedarf die Grundstücksentwässerung (Lage in Trinkwasserschutzzone, Einleitung in Gewässer) ggf. der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

8.2.3 Energieversorgung

Die Zuständigkeit der Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) wahrgenommen. Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Grünbach erfolgt mit den in den gesetzlichen Rege-

lungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Nach Festlegung genauer Vorhaben bittet die MITNETZ STROM um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in ihre Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird. Die MITNETZ STROM bittet gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf darum, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen.

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen der MITNETZ STROM. Die Lage der Anlagen der MITNETZ STROM wurde in die Planzeichnung übernommen. Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten.

In ihrer Stellungnahme vom 12.11.2019 gibt die MITNETZ STROM folgende Hinweise.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der MITNETZ STROM rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabeln, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweist die MITNETZ STROM auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

8.2.4 Gasversorgung

Die inetz GmbH betreibt im betroffenen Siedlungsbereich die Anlagen der Gasversorgung in Rechtsträgerschaft der eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG. In der an die Ergänzungsfläche angrenzende Verkehrsfläche ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass die inetz GmbH eine gasseitige Erschließung der Ergänzungsfläche „auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV, jeweils zum aktuellen Stand“ (Stellungnahme der inetz GmbH vom 08.10.2019), als möglich ansieht.

8.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet unterliegt der Kreisentsorgungs GmbH Vogtland (KEV). Inwieweit eine grundstücksnahe Abfallentsorgung der Ergänzungsfläche realisiert werden kann, muss im Rahmen des Baugenehmigungserfahrens geprüft werden.

8.2.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation kann über Anlagen der Telekom Deutschland GmbH sichergestellt werden.

Die Deutsche Telekom Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.11.2019 darauf hin, dass die mit der Ausführung von Tiefbauarbeiten beauftragten Firmen eine Erkundungspflicht haben (Schachtscheine). Auf die zuständige Planauskunft wird hingewiesen (planauskunft.mitteost@telekom.de). Dabei werden Maßnahmen zum Schutz der Telekom-Anlagen festgelegt.

Geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

Die Anlagen werden in der Planzeichnung dargestellt.

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

Das Satzungsgebiet berührt Trinkwasserschutzzonen (TWS) IIB und III der Talsperre Werda. Die Grenzen der TWS werden nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung übernommen. Aus der Überschneidung des Klarstellungsbereiches mit der Trinkwasserschutzzone IIB resultieren keine Konflikte. Die Klarstellungssatzung hat lediglich deklaratorischen Charakter. Der ergänzende Teil der Satzung berührt ebenso die TWS. Entsprechende Ausführungen zur Beachtung der Schutzgebietsverordnung vom 01.09.2005 finden sich in Abschnitt 8.2.2 (Abwassererschließung). Weitere Regelungen der Schutzgebietsverordnung, insbesondere auch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sind zu beachten.

Das Plangebiet verläuft zum Teil parallel zur Grenze der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Der Grenzverlauf wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

10 Ergänzungsfläche nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB

Wie oben (Abschnitt 7) dargestellt sind die Voraussetzungen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gegeben. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB treffen. § 9 Abs.6 BauGB und die §§ 1a Abs. 2, 3 und 9 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung in verkehrlich und stadttechnisch vollständig erschlossener Lage ein konkret nachgefragtes Potential zu nutzen und für Wohnbauvorhaben bereitzustellen. Der bestehenden Nachfrage wird damit begegnet. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche 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 prägenden Bebauung in Form von Einzelhäusern (Abschnitt 4).

In der relevanten Umgebung sind Einzelhäuser mit zwei oder drei Vollgeschossen prägend. In der Regel sind ausgebaute Dachgeschosse vorhanden. Eine abweichende Bauweise wäre nicht zielführend und wird daher nicht angestrebt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SächsBO sind umzusetzen.

Die Prägung der Umgebung definiert die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §89 SächsBO erübrigen sich daher. 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.

11 Ausgleich und Ersatz nach §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB

Infolge der Ergänzungssatzung sind Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten. Nach §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind diese auszugleichen. Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) werden nachfolgend dargestellt. Dazu werden jeweils Ist-Zustand, planungsbedingte Auswirkungen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung umgesetzt werden. Zur Absicherung der Maßnahmen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Ergänzungsfläche wird als Grünland genutzt.

11.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Fläche ist siedlungsnah und weist keine Vertikalstrukturen auf. Sie ist für Offenlandarten daher unattraktiv, sodass eine Beeinträchtigung dieser im Zuge eines Bauvorhabens unwahrscheinlich ist. Da die Fläche den Charakter einer weiten Lücke hat, wird sich der ungestörte siedlungsfernere Bereich infolge der Planung nicht wesentlich verschieben.

Es handelt sich insgesamt um eine Fläche ohne Strukturen, welche die Fläche attraktiv als Nisthabitat erscheinen lassen würden. Nischen, Aushöhlungen oder Ähnliches fehlen gänzlich. Arten, welche die Fläche als Nahrungsgäste Nutzen, haben im weiten Umfeld, insbesondere in Richtung der offenen Landschaft Ausweichmöglichkeiten.

Sachverhalte und mögliche Tatbestände im Sinne des § 21 SächsNatSchG oder der §§ 30 und 44 BNatSchG sind nicht zu erkennen.

Die angrenzende Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland bleibt durch die Planung unberührt.

Durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken im Zuge des Eingriffsausgleichs werden Vertikalstrukturen eingebracht und die betroffenen Bereiche im Zuge dessen als Habitatraum aufgewertet.

Zum Schutz der einheimischen biologischen Vielfalt soll nach den im Textteil der Satzung aufgeführten Artenlisten gepflanzt und gebietseigene Gehölze verwendet werden.

11.2 Schutzgüter Fläche und Boden

Die Fläche ist unversiegelt und wird als Grünland genutzt. Im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben wird die Fläche anteilig voll- und teilversiegelt. Einschränkung und teilweiser Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere der Infiltrationsfähigkeit, gehen damit einher.

Da sich eine künftige Bebauung in die Umgebung einfügen muss, ist davon auszugehen, dass der größere Teil der Fläche gärtnerisch genutzt werden wird und unversiegelt bleibt. Zusätzlich wird das Gebot des Flächensparens durch die Nutzung einer anthropogen beeinflussten Fläche am Siedlungsrand beachtet. Dem Verlust von Bodenfunktionen und Versickerungsfähigkeit wird durch die Festsetzung (wasser-)durchlässiger

Wege und Zufahrten entgegengewirkt. Darüber hinaus werden Hinweise zum Bodenschutz im Zuge von Baumaßnahmen gegeben (Umgang mit Mutterboden, Erosionsschutz und Bodenverdichtung).

11.3 Schutzgüter Luft und Klima

Der aktuell hohe Grünanteil im Satzungsgebiet ist förderlich für ein gesundes und ausgeglichenes Klima, auch im Sinne der Luftqualität.

Im Zuge der Planung wird das Mesoklima im Satzungsgebiet selbst beeinflusst. Zwar ist weiterhin von einer teilweisen Gartennutzung mit hohem Grünanteil auszugehen, jedoch wird die ausgleichende Funktion des Grüns durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades eingeschränkt. Da das Gebietsklima aber in der Hauptsache durch die Umgebung beeinflusst wird, ist anzunehmen, dass dieser Effekt, besonders im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, weitgehend überlagert wird. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass die Wirkung eines Bauvorhabens auf das lokale Klima in der Umgebung minimal sei.

Dem Verlust von klimatischen Funktionen wird durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder Hecken und der teilweisen gärtnerischen Nutzung des Wohngebietes entgegengewirkt.

Mitigation/Adaption in Bezug auf den Klimawandel: Das Plangebiet ist zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für Wärmeerzeugung und Gewinnung elektrischen Stroms geeignet. Dachflächen können mit Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren bestückt werden. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Ebenso sind Dachbegrünungen zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur sonstigen Verwendung, auch zur Vermeidung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlägen, ist grundsätzlich möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen. Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung sind jedoch zulässig. Standortkonkrete, klimarelevante Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Ein Einsatz von Blockheizkraftwerken für ein einzelnes Gebäude ist im konkreten Fall im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen. Es erfolgen Hinweise auf die in diesem Absatz genannten Sachverhalte im Hinweisteil der Satzung.

11.4 Schutzgut Wasser

Das Gelände ist derzeit weitgehend unversiegelt. Durch den zu erwartenden Eingriff wird der Versiegelungsgrad erhöht. Die Folge sind ein vermindertes Infiltrationsvermögen und geringere Verdunstungsraten. Es kommt zu erhöhten Gebietsabflussraten bei Niederschlagsereignissen.

Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Bauherren nachzuweisen, in welcher Form die Niederschlagswasserableitung geregelt wird und dass keine Unterlieger durch Wassererosion beeinträchtigt werden. Es erfolgt ein Hinweis auf Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet. Negative Effekte sollen durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten minimiert werden. Durch die getroffenen Pflanzfestsetzungen wird die Verdunstung zusätzlich gefördert und der Gebietsabfluss gemindert.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur sonstigen Verwendung, auch zur Vermeidung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlägen, ist grundsätzlich möglich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen. Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung sind jedoch zulässig.

11.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Der Verlust von Grünland und die Zunahme der Flächenversiegelung sind Hauptwirkfaktoren bei zu erwartenden Baumaßnahmen. Insbesondere der Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelung und ein veränderter Wasserhaushalt sind die Folgen. Insbesondere der Eingriff in den Wasserhaushalt bedingt mehr oder minder Stark den Verlust von Bodenfunktionen und eine Beeinträchtigung von mikroklimatischen Ausprägungen, vor allem im Bereich der Versiegelung.

Den Effekten soll durch in den vorhergehenden Abschnitten beschriebenen Maßnahmen weitestgehend entgegengewirkt werden. Wasserdurchlässige Beläge, Pflanzfestsetzungen und Gartennutzung haben eine mindernde Wirkung auf negative Effekte im Bereich aller Schutzgüter.

11.6 Landschaft und Landschaftsbild

Die derzeitige Grünlandnutzung wird durch Wohnbebauung und Gartennutzung auf den Baugrundstücken ersetzt. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB wird dabei berücksichtigt. Die zukünftige Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Eine wesentliche Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

In Abgrenzung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft wird festgesetzt, dass die ausgleichsrelevanten Pflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecke) innerhalb der Baugrundstücke in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen einzuordnen sind. Auf diese Weise wird auch ein Übergang zwischen Siedlungskörper und offener Landschaft geschaffen.

11.7 Pflanzmaßnahmen

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

Dabei hat der Eingriffsverursacher pro 40 m² einen Laubbaum, einen Obstbaum oder einen Heckenabschnitt nach den Festsetzungen dieser Satzung zu pflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen durchzuführen. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden.

- Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge erfordern Nachpflanzungen als gleichwertigen Ersatz.
- Die Fertigstellungs- und Unterhaltspflege ist nach guter fachlicher Praxis durchzuführen.
- Pflanzungen sind nach den Maßgaben des SächsNRG vorzunehmen.
- Maximal aller 25 Jahre sind einzelne Heckenabschnitte auf den Stock zu setzten. Säume werden sporadisch, im Abstand von drei bis vier Jahren gemäht.
- Es erfolgt kein Gehölzschnitt in den Monaten März bis September (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Eingriffsverursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf dem eigenen Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung hat für die von ihr erfasste Fläche konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht. 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 Ergänzungssatzungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um rund 0,3 ha erweitert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie festgesetzt anzuwenden und umzusetzen. Die nicht überbauten Grundstücksteile 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.

12.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Infolge der Ergänzungssatzung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes in den angrenzenden öffentlichen Straßen zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt ausgeschlossen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist nicht zu erwarten.

12.3 Immissionsschutz

Vorhaben infolge der Ergänzungssatzung werden sich als nicht störend in die Umgebung einordnen. Wesentliche Störwirkungen sind weder in Richtung Ergänzungsfläche-Umgebung, noch umgekehrt zu erwarten. Innerhalb der Erntezeiten können Lärm- und Staubbelastungen von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen ausgehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des gesunden Wohnumfeldes ist dadurch aber nicht zu erwarten.

12.4 Zusammenfassende Wirkung

Zusammenfassend wird bzw. werden mit der Ergänzungssatzung

- eine Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen,
- eine abschließende bauliche Entwicklung im Geltungsbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und die Bereitstellung von erschließbaren Bauflächen zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht,
- Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt bzw. beachtet sowie

- den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch durch die angemessene Integration der Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

13 Hinweise und Erläuterungen zum Klarstellungsbereich

13.1 Klarstellungbereich Flurstück 263

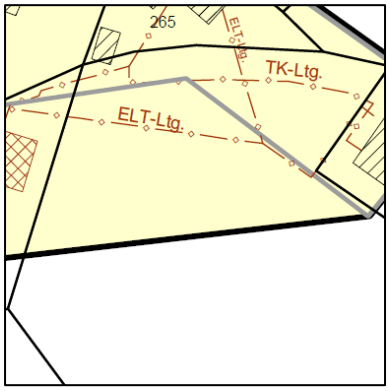


Abbildung 4: Teil des Flurstücks 263 (Planauszug).

Der nördliche Teil des Flurstückes 263 der Gemarkung Grünbach liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Bebauung des Grundstückes wird aufgrund der hydrogeologischen Situation, der daraus resultierenden Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Sicherheit fremder Grundstücke kritisch gesehen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. An dieser Stelle soll auf Problemstellungen hingewiesen werden, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt sind.

Möglicherweise bestehen wasserrechtliche, ggf. auch privatrechtliche, Eintragungen, welche sich auf Wassergewinnungsanlagen beziehen. Sollte eine Bebauung des Grundstückes angestrebt werden, so ist über diese Möglichkeit im Vorfeld Klarheit zu schaffen.

Eventuell vorhandene Wassergewinnungsanlagen dienten nach derzeitigem Kenntnisstand der Falkensteiner Gardinen Weberei (Falgard). Wahrscheinlich speisen sie die sogenannten Theoreyteiche. Für diese besitzt die Stadt Falkenstein ein Wasserrecht zur Entnahme für das Einspeisen in die Teiche im ehemaligen Freibadgelände der Stadt Falkenstein und einen Löschwasserteich.

Daher ist im besagten Bereich mit Vernässungserscheinungen zu rechnen. Solche sind bei der unteren Wasserbehörde bereits aktenkundig. Zuletzt traten im Winter bzw. Frühjahr 2018 Probleme mit starken Oberflächenvernässungen auf (Stand November 2019). Die untere Wasserbehörde gibt Folgendes zur Kenntnis (Stellungnahme des Referates Wasserwirtschaft/Wasserrecht des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 21.11.2019): „Diese Vernässungen rühren im ursprünglichen Zustand von in den Senken zusammenlaufendem Grundwasser des hypodermischen Abflusses. Diesen Umstand machte man sich durch die Errichtung der Wassergewinnungsanlagen zu Nutze. Sofern die Vernässungen überhaupt jemals beseitigt wurden/waren, können sie heute wieder durch defekte Anlagen, die das anströmende Wasser nicht oder nicht mehr ausreichend abführen, auftreten“.

In der Folge handelt es sich hier um ein bautechnisch schwieriges Grundstück, welches nur ohne oder mit wasserdichtem Keller bebaut werden sollte. In der Folge von

Starkniederschlagsereignissen ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, welches in den morphologisch vorgezeichneten Bahnen verläuft.

Im Falle einer baulichen Nutzung des Grundstückes ist eine oberirdisch breitflächige Verbringung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Hinweise auf Wiesenquellfassungen samt Leitungsnetz wurden auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Aufstellungsverfahren zur „1. Änderung der Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siehdichfürer Straße in Grünbach“ gegeben. Danach handele es sich um vormals offene Sumpf- und Sickerquellen. Großflächig-diffuse Quellaustritte resultierten aus der oberflächennahen Lage des Grundwasserleiters, bedingt durch die geologischen Verhältnisse vor Ort (Schichtquellen). Eine Überflutung der Fläche fände ein- bis zweimal jährlich infolge von Starkregen oder Schneeschmelze statt.

Sollte eine bauliche Nutzung des Grundstückes angestrebt werden, ist im Vorfeld sicherzustellen, dass in Folge einer Bebauung keine negativen Auswirkungen auf Fremdgrundstücke (wild abfließendes Wasser, Vernässungserscheinungen) auftreten.

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie weist in seiner Stellungnahme vom 18.11.2019 auf eine besonders erosionsgefährdete Abflussbahn hin (siehe Abbildung 5). Aufgrund der morphologischen Gegebenheiten besteht hier bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Lockermassen. Im Extremfall können solche oberflächigen Massenbewegungen auch in den geologischen Untergrund eingreifen und zu Rutschungen, Geröll- und Schlammlawinen, Steinschlägen oder Felsstürzen führen. Es wird empfohlen in diesem Bereich verstärkt auf die Oberflächenabflussverhältnisse sowie auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten.

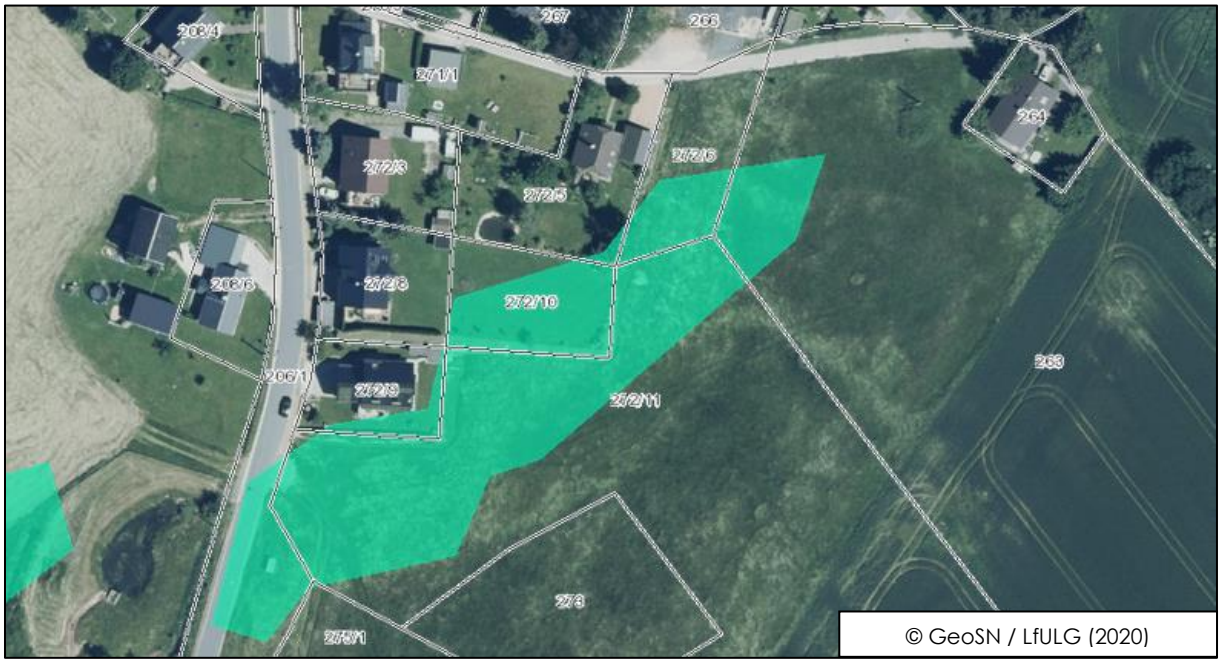
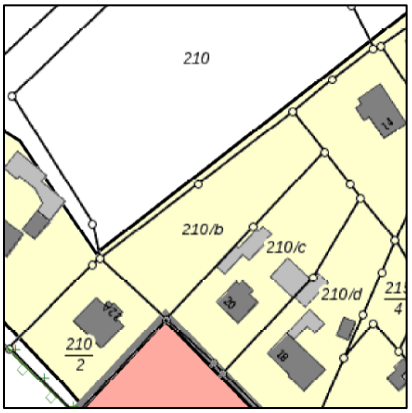


Abbildung 5: Erosionsgefährdete Abflussbahn.

Weiterhin kann eine bauliche Nutzung des Bereiches erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss daher

eine Beeinträchtigung geschützter Landschaftsbestandteile, hier Quellbereich mit entsprechendem Biotoptyp, ausgeschlossen oder auf Zulässigkeit geprüft werden.

13.2 Klarstellungsbereich Flurstück 210/b



Das Flurstück 210/b befindet sich im westlichen Satzungsgebiet an einem Abzweig der Siehdichfürer Straße. Es ist unbebaut und rund 1.400 m² groß.

Abbildung 6: Flurstück 210/b (Planauszug).

Das Flurstück ist unbebaut, jedoch von der umgebenden Wohnbebauung der Flurstücke 210/2, 210/c sowie 211/1 geprägt. Es ist also von drei Seiten baulich umschlossen. Gleichzeitig grenzt es unmittelbar an einen öffentlich gewidmeten Abzweig der Siehdichfürer Straße an, welche bei einer potentiellen Bebauung zur verkehrlichen Erschließung genutzt werden kann.

Vor Ort ergibt sich eine potentielle Bebauung des Flurstücks als logische städtebauliche Fortfortführung der Bebauung entlang des Abzweiges auf den Flurstücken 209/1, 2010/d, 210/c. Das Grundstück grenzt sich mit seiner Nutzungsstruktur (Zaun, Bäume, Gartenwiese) von den sich nach Westen anschließenden Außenbereichsflächen landwirtschaftlicher Nutzung ab. Mit einer Bebauung fände hier ein Abschluss des Siedlungskörpers nach Westen statt, der sich insofern aufdrängt, da innerhalb des Bebauungszusammenhangs, der das Flurstück von drei Seiten umschließt, der Eindruck einer Lücke entsteht. Damit überträgt sich der Eindruck der Geschlossenheit und Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil in das Innere dieses „Dreiecks“. Das Grundstück erweckt den Eindruck der Zugehörigkeit zum Innenbereich durch seine bereits bodenrechtliche Prägung.

Eine Bebauung des Grundstückes würde den Ortsrand nicht in die Landschaft hinein verschieben. Die Fluchtlinie der äußeren Gebäude des Siedlungskörpers bliebe erhalten. Eine potentielle Bebauung fügt sich so in die nähere Umgebung ein. Eine Störung der organischen Siedlungsstruktur findet nicht statt.

13.3 Klarstellungsbereich Freiflächen im westlichen Satzungsgebiet

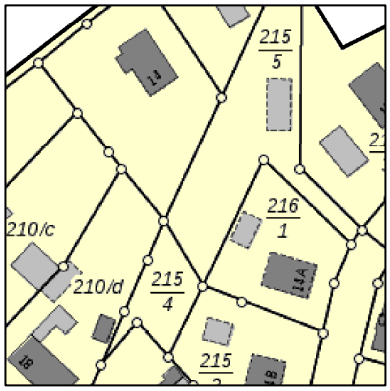


Abbildung 7: Freiflächen im westlichen Satzungsgebiet (Planauszug).

Gemeint sind an dieser Stelle Teile der Flurstücke 210/c, 210/d, 215/4, 211/1 und 215/5 der Gemarkung Grünbach.

Die Flurstücke 210/c und 210/d sind auf ihrem straßenzugewandten Teil bebaut. Die Freifläche im hinteren Teil der Flurstücke bildet funktional zugehörige Gartenflächen, zu denen auch das Flurstück 215/4 gehört. Ebenso gehören die Freiflächen auf den Flurstücken 211/1 und 215/5 funktional als Gartenflächen (mit Teich) zur Wohnbebauung auf dem Flurstück 211/1. Die jeweiligen Abstände zwischen den Bebauungen sind eng genug, um den Eindruck der Geschlossenheit nicht zu unterbrechen und können insofern als Baulücken betrachtet werden, allerdings mit der Einschränkung, dass eine Bebauung hier in hohem Maße unwahrscheinlich erscheint, da die der Wohnbebauung zugehörigen Gartengrundstücke in Anspruch genommen werden müssten. Zudem sind die Flächen verkehrlich nicht hinreichend erschlossen. Diese Umstände stehen der Festlegung der Flächen als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig aber nicht entgegen. Bei der Bewertung spielt die Wahrscheinlichkeit einer baulichen Inanspruchnahme keine Rolle.

13.4 Klarstellungsbereich Flurstück 208/5 an einem Teil der Siehdichfürer Straße

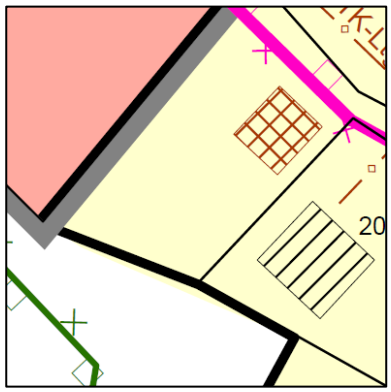


Abbildung 8: Teil des Flurstückes 208/5 (Planauszug).

Während ein Teil des Flurstückes 208/5 Teil der Ergänzungssatzung ist, wird der sich östlich unmittelbar an die Ergänzungsfläche anschließende Teil des Flurstücks als innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Es handelt sich um einen Bereich, welcher funktional der Wohnbebauung (Hausnummer 26B) auf demselben Wohngrundstück, jedoch auf dem Flurstück 208/4, zugehörig ist. Der Bereich ist mit einer Garage inklusive Zufahrt bebaut. Die Garage befindet sich im räumlichen Nahbereich des Wohnhauses, mit welchem es die besagte funktionale Einheit bildet.

13.5 Klarstellungsbereich Flurstücke 200/4, 200/3, 210/1 und 210/2

Abbildung 9: Flurstücke 200/4, 200/3, 210/1 und 210/2 (Planauszug).

Bei der Bebauung hier handelt es sich um den westlichen Siedlungsausläufer des Siedlungskörpers entlang der Siehdichfürer Straße. Es handelt sich um ein Wohnhaus sowie zwei Hofanlagen, ebenfalls mit Wohnnutzung. Die Bebauung ist also für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt. Der Abstand zwischen den bewohnten Gehöften im Westen beträgt rund 40 Meter und kann formal im Sinne der Klarstellungssatzung als Baulücke aufgefasst werden. Eine Bebauung ist allerdings als unwahrscheinlich anzusehen, da die Freifläche funktional der beiderseits bestehenden Bebauung zuzuordnen ist und daher kaum zugänglich für Neubauvorhaben, auch da der Abstand zu bestehenden baulichen Anlagen sehr gering ausfiele. Vergleichbare Abstände sind regional nicht untypisch und unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht.