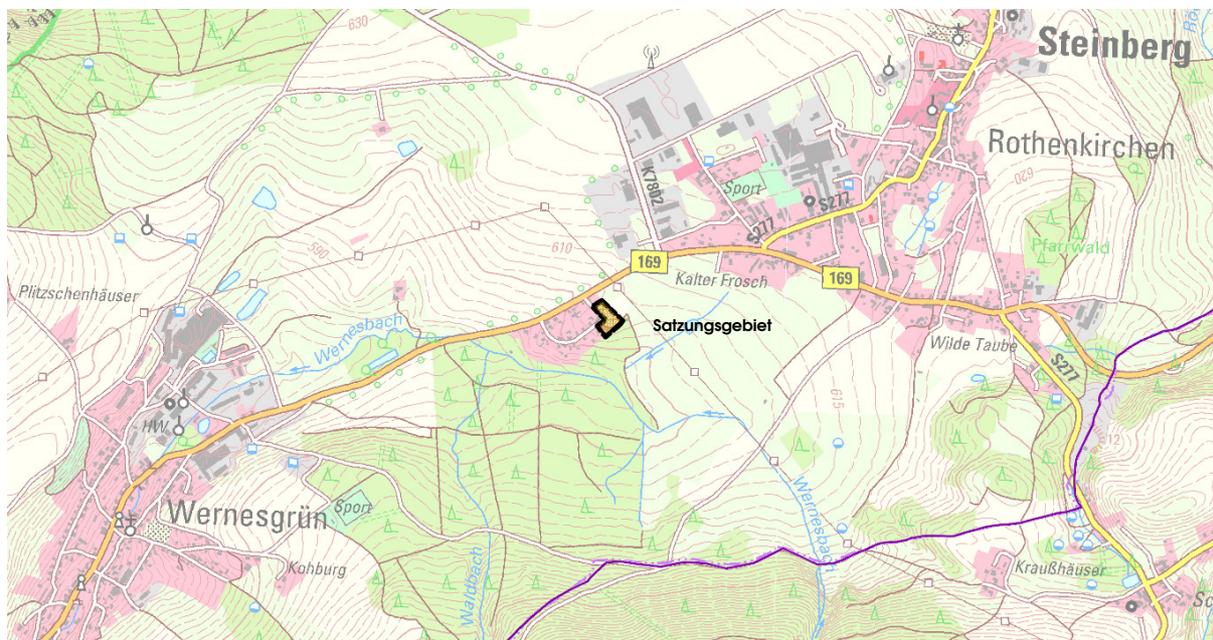


Gemeinde Steinberg

Vogtlandkreis

Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Wernesgrüner Siedlung



STAND: Entwurf 11/2017

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

ERGÄNZUNGSSATZUNG OT ROTHENKIRCHEN, WERNESGRÜNER SIEDLUNG

Stand:

Entwurf 11/2017

Gemeinde :	Steinberg
Ortsteil	Rothenkirchen
Landkreis:	Vogtlandkreis
Landesdirektion:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textliche Festsetzungen

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz	Leipziger Straße 207	09114 Chemnitz
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70/ 1 77	E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de	
	Internet: www.staedtebau-chemnitz.de	

Geschäftsführer:	Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
	Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung:	Architektin für Stadtplanung
	Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Verantwortl. Bearbeiter:	Janina Hein, M.Sc.
--------------------------	--------------------

Geschäftsleitung

Chemnitz, November 2017

Urheberrecht

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen	5
2. Plangrundlage	6
3. Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung	6
4. Verfahren	6
5. Geltungsbereich	7
6. Erschließung	11
7. Übergeordnete Planungen	16
8. Begründung der städtebaulichen Planung	28
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung	34
10. Artenlisten	35
11. Quellen	35

ANLAGEN

Anlage 1: Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Steinberg	7
Abb. 2: Flurstücke in der Umgebung des Plangebietes, Quelle: http://rapis.sachsen.de , 10/2017	8
Abb. 3: Luftbild des Satzungsgebietes in der Gemarkung Rothenkirchen, Quelle: http://geoportal.sachsen.de , 11/2017	9
Abb. 4: Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinberg, „Wernesgrüner Siedlung“ Gemarkung Rothenkirchen	16
Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013	19
Abb. 6: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008	20
Abb. 7: Karte 3 – Raumstruktur	21
Abb. 8: Punkte des Liegenschaftskatasters, Quelle LRA Vogtlandkreis, Stellungnahme vom 04.10.2017 ..	24
Tabelle 1: Abschätzung der planbedingten Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	31

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

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

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **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.

2. PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Vogtlandkreis, Gemeinde Steinberg – Gemarkung Rothenkirchen. Die Satzung ist im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt.

3. ZIEL UND ZWECK DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Die Gemeinde Steinberg beabsichtigt, in verkehrlich und stadttechnisch vollständig erschlossener Lage ein vorhandenes Potenzial zur Nachverdichtung zu nutzen und mit der Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB eine konkret nachgefragte Fläche zur Ansiedlung von Wohnbauvorhaben auf dem Flurstück Nr. 559/18 Gemarkung Rothenkirchen bereitzustellen. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Wernesgrüner Siedlung wird eine 4.310 m² große Außenbereichsfläche auf den Flurstücken Nr. 559/18 und 621/1 Gemarkung Rothenkirchen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB einbezogen.

4. VERFAHREN

Grundsätzlich gilt: Ergänzungssatzungen nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird durch die Gemeinde beschlossen, in Kraft gesetzt und anschließend der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde übergeben. Eine durch das Baurecht vorgeschriebene Anzeigepflicht besteht nicht.

Voraussetzung für die Ergänzungssatzung ist, dass die einzubeziehende Außenbereichsfläche an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und durch die bauliche Nutzung der Umgebung entsprechend geprägt ist. In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach §9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs.4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach §9 Abs.6 BauGB sowie Ausnahmen und Befreiungen nach §31 BauGB werden berücksichtigt und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §1a Abs.2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach §9 Abs.1a BauGB entsprechend angewendet. Gemäß §13 BauGB ist eine Grundvoraussetzung für die Anwendung der städtebaulichen Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß §1 Abs.6 Nr.7b BauGB bestehen. Eine Pflicht zur Aufstellung einer Umweltprüfung darüber hinaus, besteht für die Ergänzungssatzung nicht. Nach §13 BauGB sind die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, der Umweltbericht gemäß

§2a BauGB und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB entbehrlich; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB anzuwenden.

In der vorliegenden Begründung zur Ergänzungssatzung sind gemäß §2a Satz 2 Nr.1 BauGB Angaben zum Stand des Verfahrens, zu den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie zum naturschutzrechtlichen Eingriff, dem Umgang in der Abwägung und zum Ausgleich darzulegen.

5. GELTUNGSBEREICH

5.1. Lage

Die Gemeinde Steinberg befindet sich am Ostrand des Vogtlandkreises und grenzt westlich an den "Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal", einer Kooperation der Städte Falkenstein, Ellefeld, Auerbach/Vogtl. und Rodewisch im Vogtlandkreis sowie im Norden an die Gemeinde Crinitzberg, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Kirchberg/ Landkreis Zwickau an. Östlich und südöstlich befinden sich die Gemeinden Stützensgrün und Schönheide im Landkreis Erzgebirgskreis.

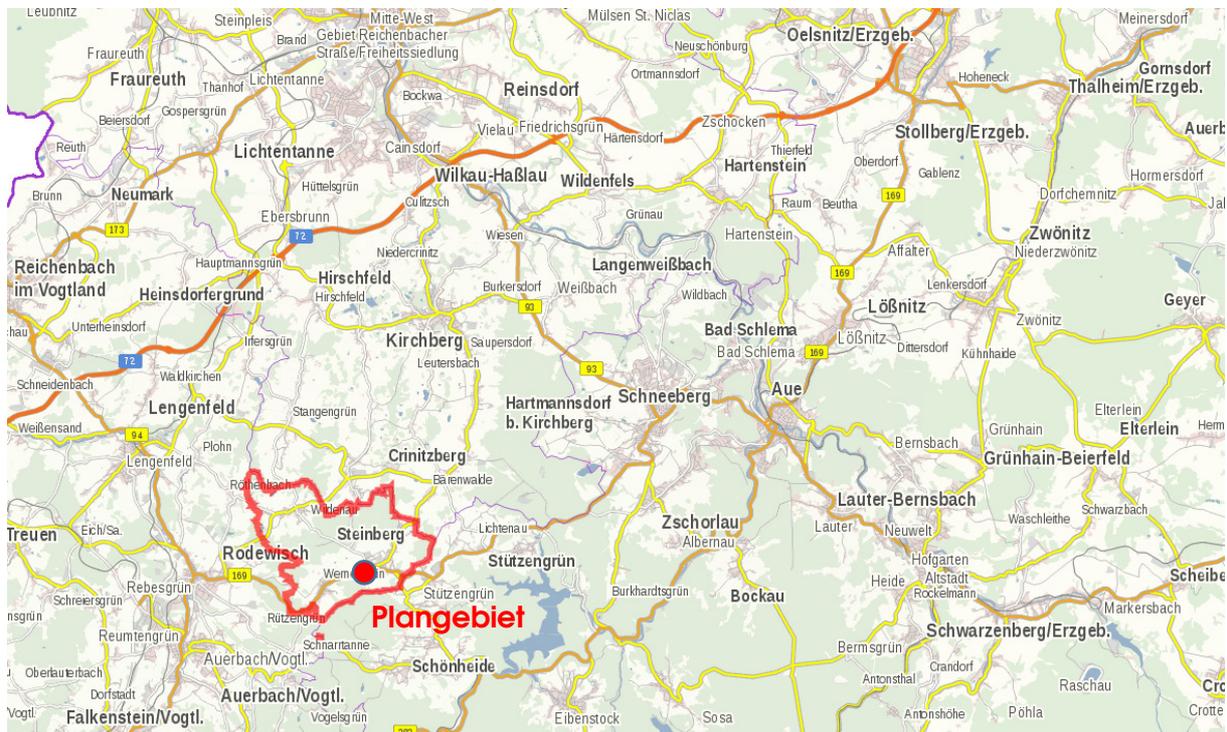


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Steinberg

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Steinberg umfasst eine Fläche von 20,52 km², unterteilt in die Ortsteile Rothenkirchen (Lage des Plangebietes), Wildenau und den Ortsteil Wernesgrün. Das nächstgelegene Mittelzentrum (MZ) ist die westlich gelegene Stadt Rodewisch in rd. 4 km Entfernung.

5.2. Beschreibung des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig die Flurstücke Nr. 559/18 und 621/1 der Gemarkung Rothenkirchen, mit räumlicher Zuordnung zum öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße „Wernesgrüner Siedlung“. Das Satzungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich des Ortsteils Rothenkirchen unmittelbar südlich der Bundesstraße B 169 „Wernesgrüner Straße“, am westlichen Rand des Ortsteils Rothenkirchen in Richtung des Ortsteils Wernesgrün. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinberg.



Abb. 2: Flurstücke in der Umgebung des Plangebietes, Quelle: <http://rapis.sachsen.de>, 10/2017

Das angrenzende, vollerschlossene Siedlungsgebiet der Wernesgrüner Siedlung wird durch mehr als 30 Wohnhäuser in einem baulichen Zusammenhang entlang der B 169 und der Erschließungsstraße geprägt. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf dem Flurstück Nr. 621/1 Gemarkung Rothenkirchen eine Grünfläche mit einem Spielplatz, die Zufahrt zum Grundstück „Wernesgrüner Straße Nr. 36“ und eine ausgewachsene Gehölzreihe aus Kiefern, Fichten und Buchen. Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 559/18 Gemarkung Rothenkirchen wird gegenwärtig noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das südöstlich angrenzende Einzelanwesen der „Wernesgrüner Straße Nr. 36“, ist ebenfalls dem baulichen Zusammenhang der Wernesgrüner Siedlung zuzuordnen. Nordöstlich und westlich grenzen die Ein- und Zweifamilienhäuser der Siedlung, charakterisiert

durch eine erkennbare gemischte Nutzung mit nichtstörenden Gewerbebetrieben und Läden (z.B. Motorradhandel und -Zubehör) sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (Friseur, Dachdeckerei) an.

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch zwei Einfamilienhäuser und die B 169/ Wernesgrüner Straße
- im Osten: durch eine Fläche für die Landwirtschaft und die 110 kV-Leitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sowie der Ortsteil Rothenkirchen in ca. 400 m Entfernung
- im Süden: durch Waldflächen der Schutzzone II des Naturparks Erzgebirge/Vogtland
- im Westen : durch die Straße „Wernesgrüner Siedlung“ und Einfamilienhäuser

Das Satzungsgebiet grenzt im Westen und Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rothenkirchen, Bereich Wernesgrüner Siedlung an. Die zu überplanenden Flächenanteile befinden sich auf einer, anteilig als Spiel- und Freizeitfläche genutzten Grünfläche und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Siedlungsrandlage. Die zulässige Bebauung orientiert sich am bestehenden Waldabstand zum südlich gelegenen Privatwald.

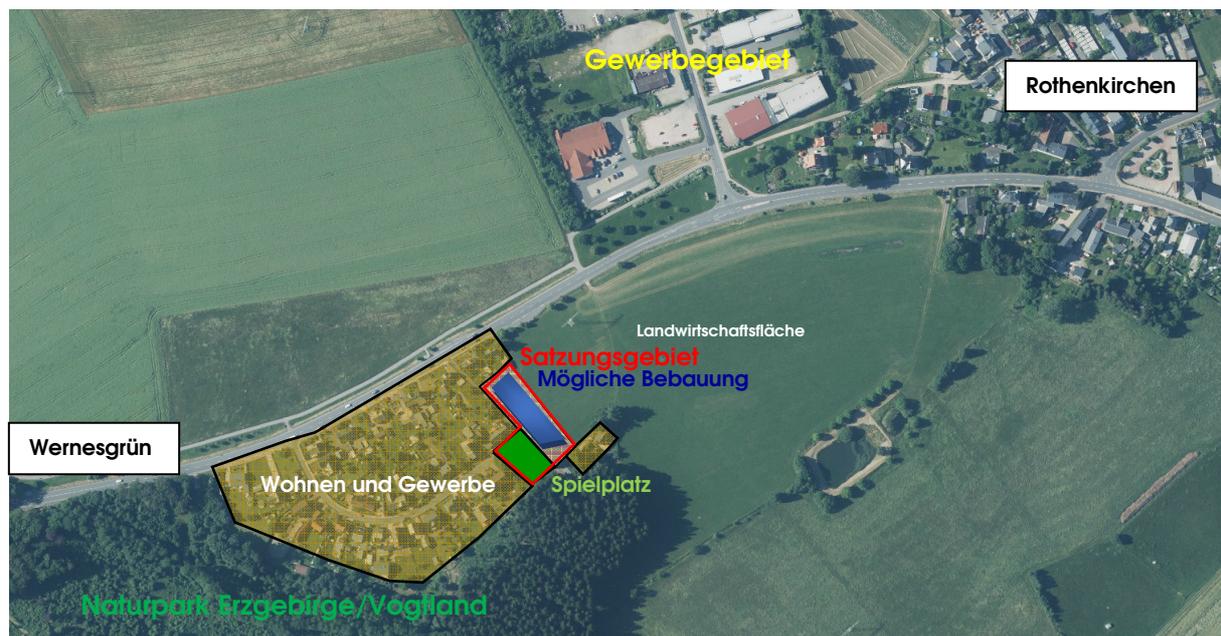


Abb. 3: Luftbild des Satzungsgebietes in der Gemarkung Rothenkirchen, Quelle: <http://geoportal.sachsen.de>, 11/2017

Der Siedlungsbereich der Wernesgrüner Siedlung stellt einen maßgeblichen Bauungszusammenhang mit einigem städtebaulichem Gewicht dar (vgl. Abb. 3). Aufgrund der 03/2017 erfolgten Umzonierung der Wernesgrüner Siedlung aus der Schutzzone II des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ in eine Entwicklungszone und der daraus resultierenden bau- und planungsrechtlichen Klärung des Plangebietes, wurde die Fläche der Wernesgrüner Siedlung anschließend durch die 10. Änderung

des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinberg nutzungskonform den gemischten Bauflächen (M) gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit §1 Abs. 1 BauNVO und anteilig den Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz zugeordnet. Das Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung selbst fügt sich in die bauliche Struktur der angrenzenden Bebauung ein. Eine Bebauung ist unter Berücksichtigung des Waldabstands in der Teilfläche des Flurstücks Nr. 559/18 möglich. (s. Abb. 3)

Die ortstypische Bebauung in der maßgeblichen Umgebung besteht aus Wohn- und Funktionsgebäuden und besitzt i.d.R. zwei Vollgeschosse, von denen das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Üblich sind steile zur Gebäudelängsachse symmetrische Dächer. Das Satteldach ist die bestimmende Dachform. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden i.d.R. Schiefer oder rotbraune Ziegel verwendet. Auf der Grundlage der 10. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Steinberg und der Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die vorliegende Ergänzungssatzung, wird abschließend eine geringfügige bauliche Nachverdichtung durch Wohngebäude zugelassen.

5.3. Bevölkerungsentwicklung

Nach der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose fällt die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Steinberg im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2014 durchschnittlich konstant und teilweise positiver gegenüber der Entwicklung des Landkreises Vogtland aus. Das ist u.a. durch das positive Wanderungssaldo aufgrund der vorhandenen Gewerbestandorte (Bürstenfabrik Vogtlandia in Wildenau, Gewerbegebiet Rothenkirchen und Brauerei Wernesgrün) zahlreiche Arbeitsplätze begründet. Die Nachfrage und der Bedarf an zeitgemäßen Einfamilienhausstandorten und barrierefreien Neubauvorhaben sind in der Gemeinde Steinberg gegeben. Es liegt im Interesse der Gemeinde dem konkreten örtlichen Bedarf an einer Baufläche für Wohngebäude, im Sinne einer maßvollen Ergänzung zu entsprechen.

5.4. Bilder vom Plangebiet



Satzungsgebiet in Richtung Osten



Satzungsgebiet Grünfläche und Zufahrt, Flst. 621/1



Schützenswerte Laubbäume im Plangebiet



Hecke (rechts) vor dem Plangebiet



Nördlich angrenzende Bebauung, Einzelanwesen



westlich gelegene Bebauung (Wernesgrüner Siedlung)

6. ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet ist erschlossen bzw. vollständig erschließbar. Um das Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung zu verkürzen, ist die abschließende Prüfung der Erschließung vom Gesetzgeber in die Genehmigungsphase des Vorhabens verlagert worden. Die Erschließung ist durch die Bauherren in Abstimmung mit der Gemeinde Steinberg sowie den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und Verbänden im Baugenehmigungsverfahren festzulegen und abschließend nachzuweisen.

Dazu sind die in der Satzung genannten Hinweise zur Erschließung sowie zu den Standorteigenschaften und Nutzungsbeschränkungen im Baugenehmigungs- und Bauausführungsverfahren zu berücksichtigen.

6.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung zum Siedlungsgebiet einschließlich des Satzungsgebietes erfolgt über die Bundesstraße B 169 und die verkehrsberuhigte Erschließungsstraße „Wernesgrüner Siedlung“. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle des regionalen Busverkehrs zur Wernesgrüner Siedlung befindet sich unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches an der B 169 (Haltestelle „Rothenkirchen Siedlung“). Die Haltestelle wird werktags regelmäßig zwischen 05.30 Uhr und 17.00 Uhr durch die Buslinien V-64 (Rodewisch – Rothenkirchen - Stützensgrün) und S-404 (Rodewisch – Wernesgrün – Rothenkirchen - (Schönheide)) bedient. Die Zufahrt für Ver- und Entsorgungsträger sowie Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zum Plangebiet ist über den öffentlichen Straßenraum gewährleistet. Durch eine abschließende Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist während der Bauphase mit einer mittleren sowie im Anschluss nur von einer geringfügigen Erhöhung der verkehrlichen Belastung auszugehen. Die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung ist in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch die Bauherren sicherzustellen. Die Erschließung ist im Beteiligungsverfahren zu erheben.

6.2. Stadttechnische Erschließung

Wasser und Abwasser

Trinkwasser - Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) Plauen. Die Wernesgrüner Siedlung in Rothenkirchen ist trinkwasserseitig voll erschlossen. Die geplanten Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die örtliche Trinkwasserversorgungsanlage in Ihren Nutzungsgrenzen. Öffentliche Trinkwasserschutzgebiete bzw. sonstige Schutzzonen sind von der Satzung nicht betroffen. In der Satzung wurde ergänzend festgesetzt, dass die Versiegelung im Plangebiet zu minimieren ist und die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind. Die standortkonkrete Erschließung ist im Beteiligungsverfahren zu erheben.

Löschwasser - Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz steht in der Siedlung ein Hydrant an der Straße „Wernesgrüner Siedlung“ zur Verfügung. Für ein normales Einfamilienhaus ist eine Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für eine mögliche Löschdauer von 2 Stunden (nach Arbeitsblatt W 405) vorzusehen. Bei der Einreichung von Bauanträgen für das zu errichtende Gebäude ist ein Nachweis über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zur Genehmigungsprüfung mit vorzulegen. In die Betrachtung zur Löschwasservorhaltung können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden. Zu beachten ist, dass eine der Löschwasserentnahmestellen sich möglichst nicht weiter als 100 - 120 m vom Objekt entfernt befinden sollte, um so in einem Brandfall die schnelle und sichere Aufnahme einer wirkungsvollen Erstbrandbekämpfung gewährleisten zu können. Zu den Löschwasserentnahmestellen sowie zum Gebäude muss eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge vorhanden sein, die zu allen Jahreszeiten im erforderlichen Maße erreicht werden kann. Anforderungen an derartige Zufahrten sind in der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ enthalten. Die Wernesgrüner Siedlung ist trink- und löschwasserseitig voll erschlossen. Aufgrund der ringförmigen Erschließung der Siedlung sind auch die Zufahrten zu den Löschwasserentnahmestellen zu jeder Jahreszeit erreichbar.

Die Ableitung von **Schmutzwasser** erfolgt im Plangebiet über Hausanschlüsse. Es gilt die Anschlusspflicht. Im Plangebiet liegt ein Abwasser-Trennsystem an, so dass Niederschlagswasser sowohl bevorzugt versickert als auch über die Leitung abgeleitet werden kann. Bei geplanter Versickerung ist sicherzustellen, dass die Ableitung von Oberflächenwasser über die Bodenzone schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dann im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Energieversorgung - Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ), Standort Plauen. Die Stromversorgung der Gemeinde Steinberg erfolgt über 10 kV-Kabel über das Umspannwerk Auerbach. Östlich des Plangebietes verläuft die 110-kV-Freileitung Rebesgrün – Schönheide (Mastbereich 28 - 34). Der freizuhaltenen Leitungsschutzstreifen beträgt beidseitig

21 m, ausgehend von der Trassenmitte. Die Nutzungsbeschränkungen im Freileitungsbereich sind einzuhalten. Laut Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH vom 23.06.2017 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinberg befinden sich im Plangebiet unter- und oberirdisch Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen. Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten. 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 dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert 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 GmbH 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 beauftragen. Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger. Die standortkonkrete Erschließung ist im Beteiligungsverfahren zu erheben.

Gas - Die Gas-Erschließung in der Gemeinde Steinberg gehört zum Netz der Energie in Sachsen, Meisterbereich Auerbach und wird durch die inetz GmbH bereitgestellt. In der Wernesgrüner Siedlung befinden sich Gasleitungen zu den einzelnen Haushalten. Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit der inetz GmbH abzustimmen. Die standortkonkrete Erschließung ist im Beteiligungsverfahren zu erheben.

Abfall - Die Abfallentsorgung der Gemeinde Steinberg erfolgt über die KEV Kreisentsorgungs-GmbH Vogtland und die Kompostieranlage Frank Wilfert im OT Rothenkirchen der Gemeinde Steinberg. Die standortkonkrete Erschließung ist im Beteiligungsverfahren zu erheben.

Telekommunikation – Die Telekommunikationsnetzversorgung obliegt der Deutsche Telekom GmbH. Die „Wernesgrüner Siedlung“ ist an das regionale Telefonnetz angeschlossen. Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft: (Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: planauskunft.mitteost@telekom.de) hinzuweisen. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Anlagen festgelegt. Das geplante Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugängigkeit der Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten. Die Internet-Breitbandversorgung im Ortsteil Rothenkirchen wird gegenwärtig ausgebaut. Die standortkonkrete Erschließung ist im Beteiligungsverfahren zu erheben.

7. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

7.1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinberg wurde durch das Regierungspräsidium Chemnitz am 08.03.2002 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt und trat am 29.11.2002 in Kraft. Der Flächennutzungsplan ist durch die rechtswirksamen Änderungen Nr. 1, 3, 4, 6 und 8 fortgeschrieben worden. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung ist Bestandteil des Geltungsbereiches der 10. FNP-Änderung „Wernesgrüner Siedlung“. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat Steinberg am 16.11.2017 beschlossen und befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase. Die Wernesgrüner Siedlung wurde während der Planaufstellung des Flächennutzungsplans 2002 aufgrund ihrer Lage in der Schutzzone II des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ von der Genehmigung ausgenommen. Nach der Umwidmung von der Schutzzone II in eine Entwicklungszone durch die Verordnung des Landratsamtes Erzgebirgskreis zur Änderung des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ auf dem Gebiet der Gemeinde Steinberg, Vogtlandkreis vom 24. März 2017, wurde mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans die Wernesgrüner Siedlung nutzungskonform den gemischten Bauflächen (M) sowie einer Grünfläche mit Spielplatz zugeordnet.

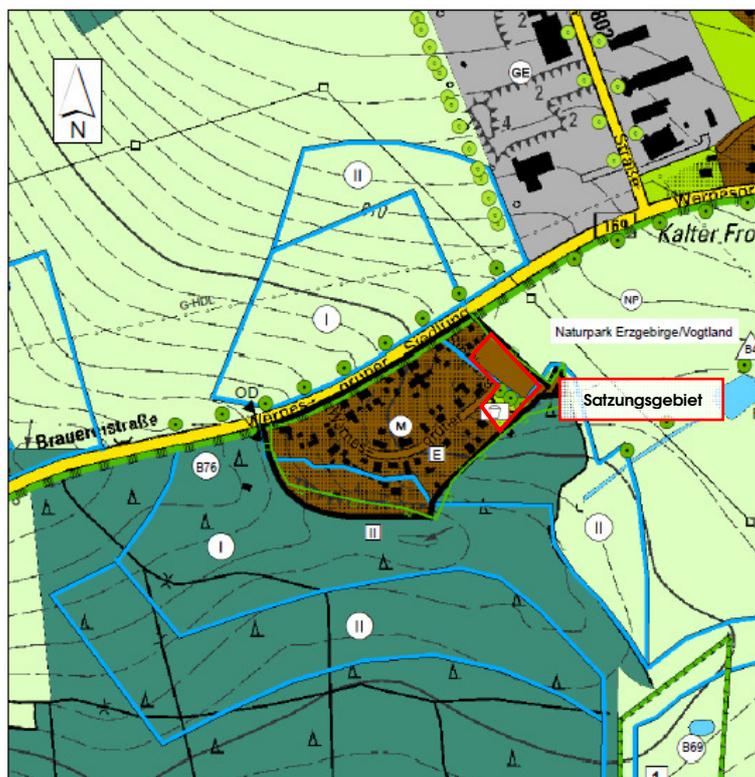


Abb. 4: Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinberg, „Wernesgrüner Siedlung“ Gemarkung Rothenkirchen

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sich ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Grundsätzlich gilt: Der Flächennutzungsplan ist nicht flurstückscharf und bedarf regelmäßig einer, sich an den tatsächlichen Bedingungen orientierenden Fortschreibung. Gemäß §34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB), dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Das ist die Satzung, wenn der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschlossen bzw. erschließbar ist. Es ist baurechtlich nicht gefordert, dass die Ergänzungssatzung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist, sie darf den Darstellungen jedoch nicht widersprechen. In der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Fläche anteilig als gemischte Baufläche (M) und auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 621/1 der Gemarkung Rothenkirchen als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Dieser Spielplatz besteht seit rund 75 Jahren auf einem öffentlichen Grundstück und wird durch die Siedlergemeinschaft genutzt und gepflegt. Der Spielplatz wird durch seine Darstellung in der 10. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich gesichert. Das Ziel der Ergänzungssatzung ist es, ihren Geltungsbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Eine Festsetzung konkreter Nutzungsarten erfolgt nicht, da sich diese aus der Umgebung ableiten. Eine Bebauung ist ausschließlich auf dem Teilbereich der gemischten Baufläche vorgesehen. Die Grünfläche mit Spielplatz wurde ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen, um sie zur Abrundung des Siedlungsbereichs dem Innenbereich zuzuordnen. Eine geplante bauliche Nutzung ist daraus nicht abzuleiten. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinberg wurde mit der Ausweisung der gemischten Baufläche die rechtliche Grundlage geschaffen, um im Randbereich des Plangebietes eine Fläche zur Abrundung und geringfügiger Nachverdichtung zuzulassen. Laut der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Steinberg vom 06.07.2017 und 05.10.2017 weist „die Wernesgrüner Siedlung (...) eine kompakte Struktur auf, die mit der geplanten Bauflächendarstellung am östlichen Rand sinnvoll entlang der Erschließungsstraße geschlossen werden kann.“ Eine nachverdichtende bauliche

Entwicklung durch Wohngebäude, angrenzend an die bestehende Siedlungsstruktur, ist grundsätzlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und durch die Gemeinde Steinberg beabsichtigt. Die Straße an der Ergänzungsfläche stellt keine Zäsur dar, da die beidseitige Bebauung einer Straße in einem vollständig erschlossenen Siedlungsgebiet den Prinzipien des flächensparenden Bauens entspricht und ein geeigneter siedlungsstruktureller Abschluss in diesem Bereich gewährleistet werden kann. Eine Bebauung über die Festsetzungen der Satzung hinaus ist nicht zulässig. Weitere Flächenpotenziale stehen in der Wernesgrüner Siedlung nicht zur Verfügung.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche auf der zur baulichen Ergänzung ausschließlich vorgesehenen Fläche steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

7.2. Landes- und Regionalplanung

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

Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind

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

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Gemeinde Steinberg zählt laut **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 30.08.2013, zu den Gemeinden im verdichteten Bereich des ländlichen Raums (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung und im Mittelbereich (Karte 2 - Mittelbereiche) des südwestlich liegenden Städteverbundes "Göltzschtal" (Auerbach/Vogtl., Eldefeld, Falkenstein/Vogtl. und Rodewisch). Die Gemeinde Steinberg verfügt über die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“, begründet durch den Einpendlerüberschuss aufgrund der beheimateten Gewerbe.

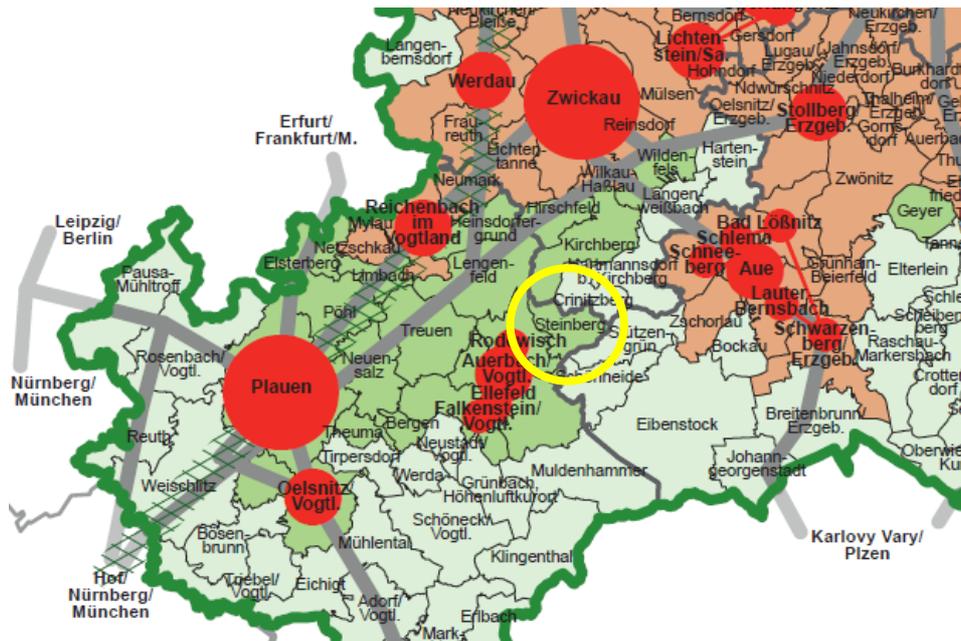


Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Laut Karte 10 - Steine und Erden des Landesentwicklungsplans (2013) sind außerhalb des OT Rothenkirchen Vorkommen an Festgestein inkl. Karbonatgestein vorhanden, deren Vorkommen keinen Einfluss auf eine zukünftige Bebauung hat, sich jedoch positiv auf die Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde Steinberg auswirken. Nachfolgende Ziele des LEP 2013 wurden in der Planung beachtet:

Ziele und Grundsätze des LEP 2013	Begründung
Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.	Das Satzungsgebiet innerhalb der „Wernesgrüner Siedlung“ grenzt an eine bereits bestehende Siedlung aus über 30 Gebäuden in erkennbaren baulichen Zusammenhang, die nachträglich nutzungskonform den gemischten Bauflächen (M) zugeordnet wurde, an. Zur effektiven Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlage wird die Siedlung um rd. 0,3 ha unbebauter Fläche im Osten ergänzt (Gebietsanteil unter 10%). Die Grünfläche bleibt als solche erhalten.
Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.	Das Satzungsgebiet innerhalb der „Wernesgrüner Siedlung“ befindet sich rund 300 m vor dem Siedlungsbereich des Ortsteils Rothenkirchen, rund 1 km vom Ortsteilzentrum entfernt. Eine ortstypisch zumutbare, räumliche Nähe der Siedlung zum Versorgungs- und Siedlungskern ist damit gegeben. Die Siedlung ist über die Haltestelle „Rothenkirchen Siedlung“ an der B 169 in den regionalen Nahverkehr eingebunden.

Zudem beachtet die vorliegende Satzung insbesondere die Ziele **Z 2.2.1.3**, **Z 2.2.1.6** (siehe Besondere Gemeindefunktion Gewerbe und **Z 2.2.1.9** des Landesentwicklungsplan (2013). **Die Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.**

Regionalplan Südwestsachsen

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



Abb. 6: Ausschnitt Karte 1 – Raumnutzung, Regionalplan Südwestsachsen 2008

Der Regionalplan Südwestsachsen und der Regionalplan Region Chemnitz enthalten in der Karte 1 - Raumnutzung für den Planbereich keine regionalplanerischen Ausweisungen oder Restriktionen. Die Vorbehaltsgebiete Landschaftsbild/Landschaftserleben sowie Arten- und Biotopschutz beziehen sich auf die südlich angrenzenden Waldflächen des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“. Die Vorbehalts- und Vorranggebiete liegen in einiger Entfernung zum Plangebiet und werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt entsprechend der Karte 3 - Raumstruktur, direkt an der Entwicklungs- und Verbindungsachse (MZ Schneeberg) - GZ Stützengrün – MZ Rodewisch im ländlichen Raum. Zudem besitzt

die Gemeinde Steinberg eine besondere Gemeindefunktion (G), Schwerpunkt Gewerbe (Ziel Z 1.3.1) und liegt nähräumlich am grundzentralen Verbund Stützengrün/Zschorlau:

Steinberg

Gewerbe 439 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner, ausgeprägte Arbeitsplatzzentralität als Einpendlergemeinde mit hohem positivem Pendlersaldo (909 EP, 720 AP), industriell-gewerbliche Funktion dominant, 65,4 % der am Arbeitsort Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe.

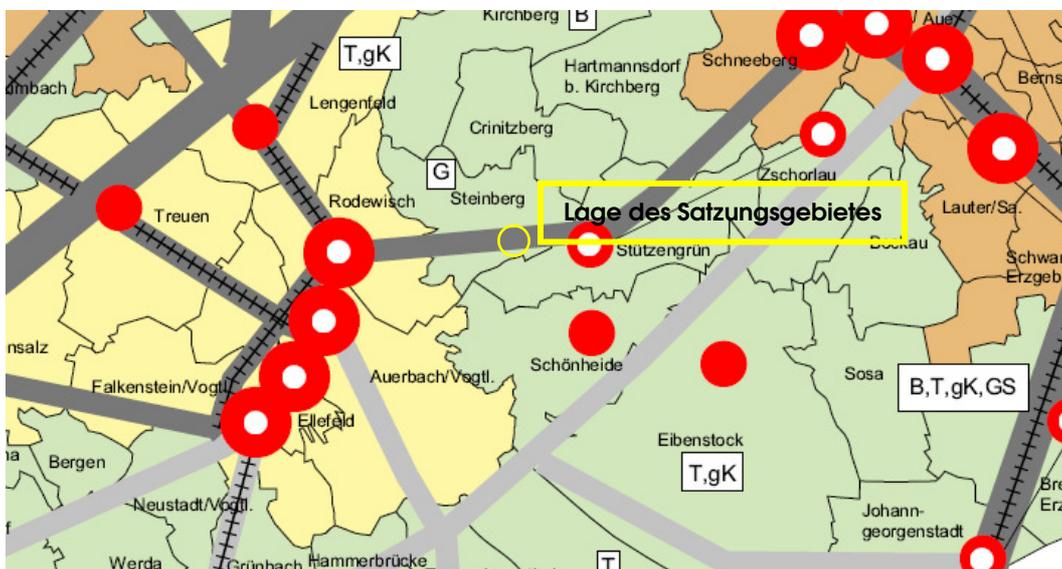


Abb. 7: Karte 3 – Raumstruktur

Die Arbeitsplätze dieser Einpendler befinden sich u.a. im Gewerbegebiet in Rothenkirchen oder in der Wernesgrüner Brauerei GmbH. Aus dem Einpendler Überschuss und aus der positiven demographischen Entwicklung lässt sich der Bedarf einer geringfügigen baulichen Ergänzung für Wohnbebauung ableiten. Der folgende Grundsatz des Regionalplans Südwestsachsen (2008) wurde berücksichtigt:

Ziele und Grundsätze RPSW 2008

G 1.1.4 Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden (s. Karte 2).

Begründung

Durch die Bebauung auf einer, an den Siedlungsbereich angrenzenden Landwirtschaftsfläche ist eine flächensparende Bauweise geplant. Die Festsetzungen zur Art der Bebauung orientieren sich am baulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes.

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

Regionalplan Region Chemnitz

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

Die raumordnerischen Ausweisungen zur Freiraumstruktur *Karte 1.2 – Raumnutzung* entsprechen den Ausweisungen des Regionalplan Südwestsachsen (2008). Die dargestellten Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftserleben) sowie Arten- und Biotopschutz grenzen auch zukünftig nicht direkt an das Plangebiet an. Aufgrund der Siedlungslage, der bestehenden einseitigen Bebauung sowie der vollständigen Erschließbarkeit berücksichtigt die vorliegende Planung insbesondere die Ziele 1.2.2 und 1.2.3 des Regionalplans Region Chemnitz.

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

7.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Satzungsgebiet liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge-Vogtland. Es ist durch die bestehende Bebauung der angrenzenden Wernesgrüner Siedlung und die vorhandene Infrastruktur geprägt. Darüber hinaus berührt der Geltungsbereich keine weiteren Schutzgebiete, Schutzobjekte oder besonders geschützte Biotop nach BNatSchG oder SächsNatSchG.

Zwischen der Grünfläche und der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe aus Fichten, Kiefern und einzelnen älteren Laubbäumen zur Abgrenzung des Spielplatzes. Die in der Baumreihe enthaltenen Laubgehölze stellen einen wertvollen Gehölzbestand im Plangebiet dar. Erhebliche planbedingte Eingriffe in die Gehölze sind infolge der festgesetzten Erhaltungsbindung durch die Planung nicht zu erwarten. Die bauliche Ergänzung im Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der Eingriffsregelung nach §1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG

bzw. SächsNatSchG nach dem Verursacherprinzip biotop- und funktionsgerecht auszugleichen. Die erforderlichen Festlegungen zum Ausgleich und Ersatz werden im Kap. 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung begründet.

7.4. Standorteigenschaften und Nutzungsbeschränkungen

Geologie und Baugrund

Die geologische Unterlage bilden Verwitterungsböden des Kirchberger Granits, z.B. Bergsandlehm-Braunerde, Braunerde-Pseudogley und Auenlehm-Gley. Der natürliche Untergrund des Satzungsgebietes besteht aus Berglehm-Braunerde und Berglehm-Braunstaugley, z.T. über Gestein. Der Boden ist vorwiegend vernässungsfrei, bis zu einem Flächenanteil von 40 % Staunässe, 4 – 10 dm unter der Flur. Die den Festgesteinsuntergrund aufbauenden Granite sind mittel- bis grobkörnig ausgebildet und dem Typ Kirchberg (Permakarbon) zuzuordnen. Der Festgesteinsuntergrund wird von kontaktmetamorph überprägten quarzitstreifigen Schluffphylliten (Ordovizium - Weißelster-Gruppe) aufgebaut, welche als sog. Fruchtschiefer vorliegen. Die Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich oftmals zu bindigen/rolligen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Mit zunehmender Tiefe ist ein Übergang in die weitgehend unverwitterten/frischen Festgesteine zu erwarten. Die Festgesteine werden erfahrungsgemäß von etwa 2 m mächtigen weichselkaltzeitlichen Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/Hangschutt) überlagert. In bebauten Geländeabschnitten sind anthropogene Auffüllungen zu erwarten. In den rolligen Hangschuttsedimenten und ggf. den unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine ist ein temporärer Grundwasserwasserleiter (Porengrundwasserleiter) zu vermuten. Dieses Wasser entlastet erfahrungsgemäß dem Gefälle folgend in Richtung des nächst gelegenen Vorfluters (u.a. Wernesbach). Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. In den weitgehend unverwitterten/frischen Festgesteinen zirkuliert Grundwasser (Kluftgrundwasserleiter) auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (u.a. offenen Klüften) in Tiefen ab etwa 10 m unter Gelände.

Folgende Hinweise zur Geologie und zum Baugrund sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Die Gemeinde Steinberg befindet sich in der **Erdbebenzone 1** und ist der geologischen Untergrundklasse R /Festgestein/Fels) zugeordnet. Bei einer Bebauung ist die DIN 4149:2005-4 (Bauten in dt. Erdbebengebieten) zu berücksichtigen.

- Geplante oder bestehende Objekte eines Planungsvorhabens beziehen sich lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches **Raumbezugssystem**. Dabei wird zwischen Punkten der Grundlagenvermessung (Raumbezugsfestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte) und Punkten des Liegenschaftskatasters (Aufnahmepunkte, den Raumbezugsfestpunkten nachgeordnete Vermessungspunkte) unterschieden. Sobald innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters gefährdet sind, ist das Landratsamt Vogtlandkreis SG Kataster rechtzeitig im Vorfeld darüber zu informieren.

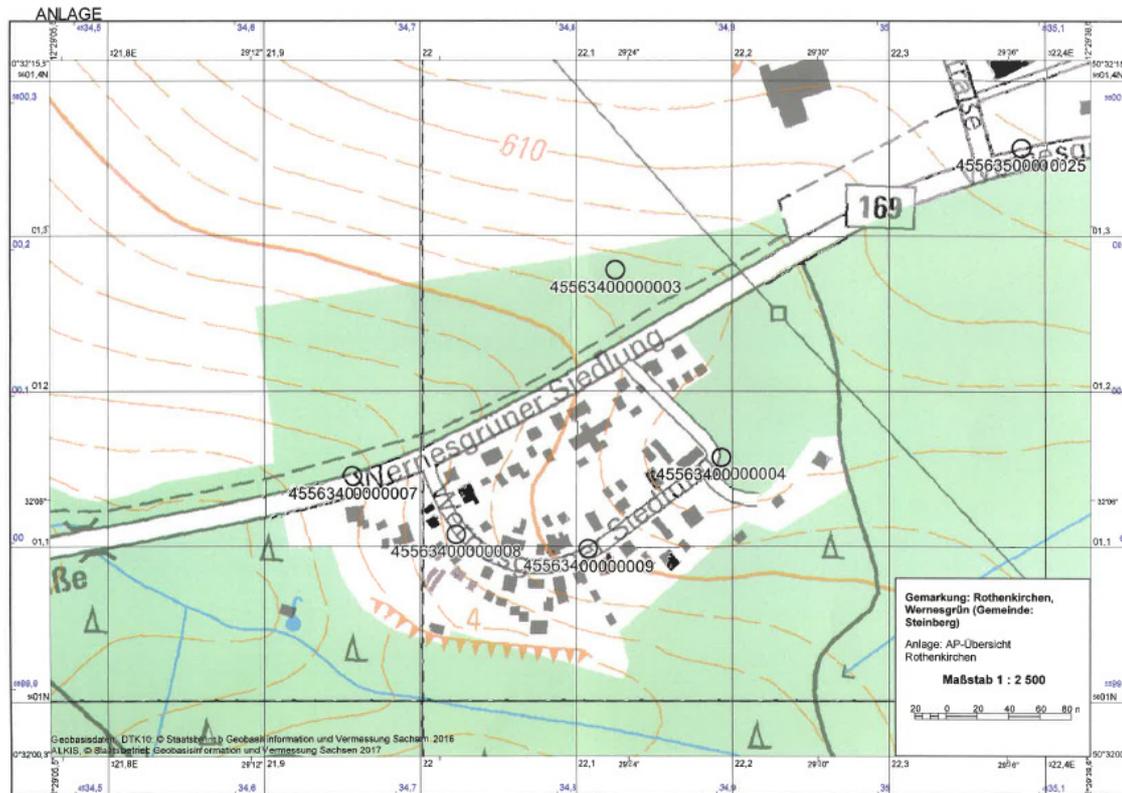


Abb. 8: Punkte des Liegenschaftskatasters, Quelle LRA Vogtlandkreis, Stellungnahme vom 04.10.2017

- **Baugrunduntersuchungen** - Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u.a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), sollte eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Die Klärung hydrogeologischer Sachverhalte, wie z. B. die Bestimmung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes, sollten im Bedarfsfall in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in Verbindung mit dem Bodengutachten nachzuweisen.
- **Regelungen des Lagerstättengesetzes und SachsABG** - Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach den Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001 (Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) und der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom

23.Mai 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008) eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

- **Geodaten** – Aus dem Plangebiet liegen keine Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Im näheren Umfeld sind Bodenaufschlüsse dokumentiert. Diese können unter dem Link: (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden. Die Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrunduntersuchungen) sind von der Gemeinde der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben, damit die darin enthaltenen Geodaten in das Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) aufgenommen werden können.
- Das zu überplanende Gebiet liegt am nördlichen Rand der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 13 (Gottesberg/Schneckenstein) (Quelle: Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz. Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind folgende Hinweise zum **vorsorgenden Radonschutz** zu beachten: Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013, wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017)) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle - Stefan Gatermann; Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema; Öffnungszeiten: Dienstag, 09:30 - 11 :30 Uhr und 12:30 - 15:30 Uhr; Telefon: (03772) 3804-27; Kontaktadresse: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz; Telefon: (0371) 46124-221/ Telefax: (0371) 46124-299; E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de; Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.
- 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 nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet liegt, laut Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis zum **Abfallrecht/Bodenschutz** vom 05.07.2017 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans, nach derzeitigem Kenntnisstand auf keiner nach §2 Abs.4 und 5 BBodSchG altlastenverdächtigen Flächen/Altlastfläche/Sanierungsfläche.

- **Kampfmittelbelastung** - Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, wurde während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, ist dieser Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundteile 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. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.
- Sollten Spuren bisher unbekannter alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten. Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich wiederzuverwerten. Schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs sind gemäß BBodSchG und SächsABG zu vermeiden. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat 23.5 Abfallrecht- und Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

Immissionsschutz - Zweck des Immissionsschutzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, d.h. von Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Da es sich bei der „Wernesgrüner Siedlung“ um eine bereits seit 1925 bestehende, gemischt genutzte Siedlung handelt, sind die Belange des Immissionsschutzes im Zuge von Neubauvorhaben im Verfahren der Baugenehmigung zu beachten. Es ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweilig zu Staub- und Geruchsemissionen führen kann, die jedoch nicht stärker als im bereits im baulichen Bestand wirken. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Form von Heckenpflanzungen zum Außenbereich sollen die landwirtschaftlichen Einträge minimieren. Auswirkungen durch die östlich verlaufende 110 kV-Leitung sind bei Einhaltung des Mindestabstandes zur Leitung von beidseitig > 21 m nicht zu erwarten.

Wasserhaushalt - Durch das Plangebiet verlaufen die **Wasserschutzgebiete der Wernesgrüner Brauerei GmbH**, die sich ausgehend von der Gemarkung Wernesgrün beiderseits der Ortslage in Richtung Steinberg und Kuhberg ausdehnen. Diese

Wasserschutzgebiete unterliegen keinem öffentlichen Schutz, da sie ausschließlich betrieblichen Zwecken dienen. Sie wurden als Trinkwasserschutzzonen der Wernesgrüner Brauerei GmbH nachrichtlich im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Die standortkonkrete Zulässigkeit von Vorhaben ist bezüglich der betrieblichen Wasserschutzgebiete in den nachgeordneten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln.

Landwirtschaft

Durch die Planung kommt es in der baulichen Ergänzungsfläche zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche (0,32 ha). Nach Aussage des Landratsamtes Vogtlandkreis SG Landwirtschaft vom 05.07.2017 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinberg ist die „Bedeutung des Plangebiets für die Landwirtschaft (...) jedoch gering.“ Die geringfügige Nachverdichtung durch das Satzungsgebiet schließt die die Wernesgrüner Siedlung in ihrer Siedlungsstruktur räumlich kompakt ab, so dass der Entzug der Landwirtschaftsfläche als nicht erheblich beeinträchtigend bewertet wird. Laut Stellungnahme des regionalen Bauernverbands Vogtland e.V. vom 05.07.2017 zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinberg sind folgende Hinweise zur Landwirtschaft im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Es ist zu prüfen, ob in den beanspruchten Flächen Drainanlagen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, so sind diese in funktionsfähigem Zustand zu erhalten oder ggf. in diesen zurück zu versetzen.
- Es ist durch die neuen Flächenbesitzer oder Bauherren zu beachten, dass auf den angrenzenden Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, die auch mit Geruchs- und Lärmemissionen einhergehen kann.
- Die Randbereiche zum landwirtschaftlichen Außenbereich sind durch die Eigentümer grünordnerisch durch Hecken und Gehölze zu gestalten, so dass mögliche Immissionen minimiert werden.

Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich der Satzung wird südlich durch festgesetzte Waldflächen (§2 SächsWaldG) der Schutzzone II des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ begrenzt. Die Bewirtschaftung der privaten Waldflächen im Revier Rodewisch Abteilung 104 obliegt dem privaten Eigentümer und dem Forstbezirk Plauen. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis, SG Forstwirtschaft vom 05.07.2017

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgende Hinweise zur Forstwirtschaft im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- In den, zum Wald angrenzenden Grundstücken innerhalb des Plangebietes, ist unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes von Altgebäuden, bei zukünftigen Vorhaben der geforderte Mindestabstand von Gebäuden sowie baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte zum Wald von 30 m (**Waldabstand gemäß §25 Abs. 3 SächsWaldG**) einzuhalten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß SächsDSchG. Der folgende Hinweis zum Denkmalschutz ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Die ausführenden Firmen sind auf die **Meldepflicht von Bodenfunden** gemäß §20 SächsDSchG hinzuweisen.

8. BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

8.1. Ergänzungsflächen gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Steinberg durchschnittlich eine ausgeglichene bis positive Bevölkerungsentwicklung insbesondere in Bezug auf das Wanderungssaldo zu verzeichnen. Die Gemeinde Steinberg bietet durch die im Gemeindegebiet gelegenen Gewerbestandorte (Bürstenfabrik Vogtlandia im OT Wildenau, das Gewerbegebiet im OT Rothenkirchen und Brauerei Wernesgrün im OT Wernesgrün) zahlreiche Arbeitsplätze. Die Gemeinde Steinberg beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Wernesgrüner Siedlung in verkehrlich und stadtfachvollständig erschlossener Lage ein konkret nachgefragtes Potenzial zur Nachverdichtung zu nutzen und zur Ansiedlung von Wohnbauvorhaben bereitzustellen. Der 4.310 m² große Geltungsbereich wird durch die Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB einbezogen, so dass bauliche Maßnahmen mit Rechtskraft der Satzung nach §34 BauGB zu beurteilen sind. Die abschließende Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird dagegen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft und festgestellt.

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Möglichkeiten, um den örtlichen Bedarf zur Ansiedlung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern im Ortsteil Rothenkirchen zu decken, geprüft. Nach Aussage der Gemeinde Steinberg beschränken sich die bereits genehmigten und rechtskräftigen Reserveflächen innerhalb des B-Plan-Gebietes WG Rothenkirchen Nord“ und der Satzungen „Buchenweg/ Am Kirchsteig“, „Westlicher Parkweg/ Am Kirchsteig“, „Stützengrüner Straße, Fl.-St. 249/6“ und

„Stützengrüner Straße, Teilfl. v. Fl.-St. 316“ im Ortsteil, auf höchstens 3 – 4 Bauplätze, deren Verfügbarkeit aufgrund der vorhandenen Eigentumsrechte nicht gegeben ist. Die weiteren, in Aufstellung befindlichen Ergänzungssatzungen „OT Rothenkirchen, Hauptstraße, Flst. Nr. 67/5“ und „OT Rothenkirchen, Karlsbader Straße, Flst. Nr. 251a“ sind bereits an Bauwillige vertraglich gebunden, so dass keine Verfügbarkeit als Standortalternative vorliegt. Es liegt im Interesse der Gemeinde Steinberg mit der vorliegenden städtebaulichen Satzung dem konkreten Interesse an der Errichtung von Wohngebäuden für junge Familien, im Sinne einer maßvollen Ergänzung der Wernesgrüner Siedlung zu entsprechen. Folgende Festsetzungen wurden in der Ergänzungssatzung getroffen:

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig die Flurstücke Nr. 559/18 und 621/1 der Gemarkung Rothenkirchen.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

Begründung: Infolge der Festsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche nach §34 BauGB in Verbindung mit den weiteren in der Satzung getroffenen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

Allgemein gilt: ein Bauvorhaben ist regelmäßig zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 BauGB liegt bzw. wenn innerhalb des Geltungsbereichs die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bebauungsplanes gemäß §30 BauGB erfüllt sind. Demnach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das ist aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhaus gegeben. Das Plangebiet selbst ist durch die siedlungsnahen landwirtschaftliche Nutzung anthropogen vorgeprägt.

Weitere Voraussetzungen sind, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Auch das wird durch die geplante Errichtung von bis zu zwei

Wohnhäusern an der vollerschlossenen Wernesgrüner Siedlung gewährleistet. Zum Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung wurden ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

§3 Weitere Festsetzungen

- (1) Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- (2) Innerhalb der Ergänzungsfläche ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.
- (3) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Das zweite Obergeschoss ist als Dachgeschoß auszubilden.

Begründung: Infolge der Festsetzungen fügt sich das Vorhaben in die bauliche Umgebung ein. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist gemäß §19 BauNVO eine höchstzulässige Versiegelung von 45 % des Plangebietes zulässig, was einer Versiegelung von insgesamt ca. 1.939,50 m² einschließlich der untergeordneten, genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen, des Spielplatzes und der Zufahrt zum Gebäude der Wernesgrüner Siedlung Nr. 36 im Plangebiet entspricht. Folgender Hinweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Abschätzung der planbedingten Auswirkungen auf die Bestandteile des Naturhaushalts und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung			
Schutzgüter (§1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	IST-Zustand	Planbedingte Auswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche, Baumreihe, Hecke und Spielplatz - mittlere Artenvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust an Lebensraum nur auf der anteiligen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche 	<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 landwirtschaftlich genutzt - Spielplatz, Baumreihe und Zufahrt bleiben erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung insgesamt bis zu 45 % des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten in Plangebiet
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend unversiegelt - Keine Oberflächengewässer im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung bis zu 45 % des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet - Minimierung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten - Bei Bedarf Versickerungsnachweis in Baugenehmigungsphase
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Acker, unbebaut - Teilweise Grünfläche mit Spielplatz und Altbaumbestand 	<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 Acker 	<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 - Weitere Festsetzungen zur Gestaltung
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 - Festgesetzte Ersatzpflanzungen durch standortheimische Gehölze als funktionsgerechter Ausgleich

Tabelle 1: Abschätzung der planbedingten Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Zuge der Durchführung der geplanten baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind negative Folgen von Eingriffen auf das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in §1 Abs.6 Nr.7a BauGB bezeichneten Bestandteilen zu erwarten. Grundsätzlich gilt: Entsprechend der Eingriffsregelung (§1a Abs.3 BauGB) sind **vermeidbare Beeinträchtigungen** in den Naturhaushalt **zu unterlassen** oder falls die Möglichkeit nicht besteht, mit **geeigneten Maßnahmen zu minimieren** (s. Tabelle 1). Darüber hinaus sind **die nicht vermeidbaren, voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen** entsprechend der §§1a und §9 Abs.1a BauGB durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes, prioritär im Plangebiet oder alternativ an anderer Stelle auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dazu wurden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, festgesetzt:

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen nach §1a Abs.3 BauGB und §9 Abs.1a BauGB

- (1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §1a Abs.3 und §9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher, je angefangene 40 m² versiegelter Grundfläche, auf eigenem Grundstück:
 - ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder
 - ein Obstbaum gemäß Artenliste B oder
 - 4 lfd. m einer geschlossenen, zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Artenliste A (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen.
- (2) Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen nach den folgenden Maßgaben einzuordnen:
 - Laubbäume gemäß Artenliste A - Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 12/14 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe;
 - Obstbäume – stammbildende Hochstammsorten gemäß Artenliste B;
 - Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – Baumschulware mit Wurzelballen, zweimal verpflanzt, 1 – 1,5 m Wuchshöhe;Die gemäß §9(1)Nr. 25b BauGB zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher sind in die Pflanzungen zu integrieren, dauerhaft zu sichern und bei Abgang gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen.

Begründung: Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist gemäß §19 BauNVO eine höchstzulässige Versiegelung von 45 % des Plangebietes zulässig, was einer Bebauung von ca. 1.939,50 m² einschließlich der untergeordneten, genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen im Plangebiet insgesamt entspricht. Entsprechend der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher bei einer Neuversiegelung des Plangebietes durch Wohngebäude einschließlich der Nebenanlagen in einem Umfang von rund 600 m² bis zu 15 Laubbäume **oder** Obstbäume **oder** 60 lfd. m einer geschlossenen, zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen. Rechnerisch deckt eine gemischte Pflanzung von je 5 Laub- und je 5 Obstbäumen sowie 20 lfm einer

geschlossenen Hecke den Ausgleichsbedarf im Plangebiet entsprechend der jeweils zulässigen Bebauung. Mit der Festsetzung bleiben die Verhältnismäßigkeit und die individuelle Gestaltung des Grundstückes gewahrt. Die Auswahl an Pflanzmöglichkeiten und Gehölzen bietet die Möglichkeit eigene Vorstellungen der Grundstücksgestaltung mit der Verwendung gebietsheimischer Pflanzen zu verbinden, und so einen gestalterischen und ökologisch relevanten Ausgleich zu schaffen. Mit der Festsetzung der Anpflanzungen „in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen“ soll die neu geschaffene Grenze zu den Außenbereichsflächen optisch und funktional von der Siedlungsfläche abgegrenzt werden. Die zeichnerisch festgesetzte Erhaltung der Laubbäume sichert die bestehenden Lebensräume die sich in den älteren Laubgehölzen etablieren konnten. Folgender Hinweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- 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. Eine Häufung eingebrachter Arten (vgl. Artennegativliste) ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollten ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen (vgl. Artenlisten A und B, Anlage 1).

Durch die Einbeziehung bestehender Gehölze in eine Erhaltungsbindung wird die Erhaltung etablierter Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten gesichert. Ergänzend zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden folgende Festsetzungen zur Umsetzung im Plangebiet getroffen:

- (3) Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.

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

- (4) Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Gemeinde Steinberg anzuzeigen.

Begründung: Durch die Fristsetzung sind eine zeitnahe Umsetzung der Ersatzmaßnahmen und der Abschluss der Durchführung durch die Fertigstellungsanzeige nachvollziehbar gewährleistet und schafft so Planungssicherheit.

(5) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Begründung: Mit der Festsetzung sollen insbesondere die negativen Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser minimiert werden.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Ergänzungssatzung wird eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 559/18 und 621/1 der Gemarkung Rothenkirchen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Steinberg einbezogen. Die Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB hat für die von ihr erfasste Fläche eine konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormalige Außenbereichsfläche mit prinzipiellem Bauverbot wird zu einer Innenbereichsfläche mit prinzipiellem Baurecht erhoben.

Mit Rechtskraft der Satzung regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach §34 Abs.1 BauGB und nach den einzelnen, getroffenen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB. Die standortkonkrete Zulässigkeit des Vorhabens ist im Einzelnen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die textlichen Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist wie festgesetzt anzuwenden und umzusetzen. Entsprechend der allgemeinen Begrüpfungspflicht sind die nicht überbauten Teile des bebaubaren Grundstückes, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die Zuwegung und Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum der Wernesgrüner Straße innerhalb der Siedlung. Zur Absicherung der Erschließung sind zwischen dem Bauherren, der Gemeinde und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen abschließend vertraglich zu binden. Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 4.310 m² erweitert.

Zusammenfassend wird mit der Ergänzungssatzung:

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

10. ARTENLISTEN

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

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Feldahorn
Bergahorn
Hänge-Birke
Hain-Buche
Rot-Buche
Vogel-Kirsche
Gemeine Esche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Sal-Weide
Sal-Weide
Gem. Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Sträucher und Kleingehölze

Corylus avellana
Euonymus europaeus
Genista germanica
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Pyrus pyraster
Rosa spec
Rubus fruticosus/iaeus
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Dt. Ginster
Gemeiner Liguster
Rote Heckenkirsche
Holzapfel
Schlehe
Wildbirne
Wild-Rosen
Brom-/ Himbeere
Strauchweiden
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

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

Die Arten der Artennegativliste sollen dagegen keine Verwendung finden:

Artennegativliste:

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

11. QUELLEN

Geoportal Sachsenatlas, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2017, Dresden
Raumplanungsinformationssystem (RAPIS), Landesdirektion Sachsen (Hg.), 19.02.2016, Chemnitz

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	anspruchlose Sorte, auch nasse Standorte, Mostsorte			X
Apfel aus Croncels	liebt frischen Boden, sonst anspruchslos	X		X
Berlepsch Goldrenette	liebt feuchte, warme und nährstoffreiche Böden			X
Berner Rosenapfel	liebt frischen Boden, noch für hohe Lagen geeignet	X	X	X
Bischofshut	anspruchlose Sorte für frische u. feuchte Böden	X	X	
Biesterfelder Renette	anspruchlose Sorte, auch für höhere Lagen	X	X	
Bittenfelder	Anbau im Tief- und Hügelland, Mostsorte			X
Bohnapfel	anspruchlose Sorte, auch für hohe Lagen, Mostsorte	X	X	X
Boikenapfel	anspruchlose 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	anspruchlose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Dülmener Rosenapfel	relativ anspruchslos	X	X	X
Gelber Edelapfel	anspruchlose Sorte für frische Böden	X	X	
Goldparmäne	für gute, nährhafte, offene und wärmere Böden, guter Pollenspende	X	X	X
Grahams Jubiläumspfel	rel. anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Gravensteiner	für nährstoffreiche, durchlässige und tieferündige, gleichmäßig feuchte und wärmere Böden	X	X	X
Großherzog Friedrich von Baden	alte bewährte Sorte	X		X
Harberts Renette	rel. anspruchslose Sorte, fruchtet spät	X	X	X
Herrnhut	anspruchlose Sorte	X	X	
Jacob Lebel	bevorzugt mittlere Böden, windgeschützte Lagen	X	X	X
Jakob Fischer	robuste Fröthsorte, 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			
Landsberger Renette	nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen, etwas schorfanfällig			X
Ontario	nahrhafter Boden, sonnige freie Lagen	X	X	X
Prinz Albrecht	anspruchulose Sorte liebt kalkhaltige Böden	X	X	
Purpurroter Cousinrot	anspruchulose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Reka	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf u. Mehlfäule			X
Retina	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf	X	X	X
Roter Boskoop/Schmitz-Hilbsch	bevorzugt nährstoffreiche und feuchte Böden bis in mittlere Höhenlagen	X	X	X
Roter Eiseraffel	anspruchulose 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 Lieblings	etwas windgeschützte Lagen, noch für hohe Lagen geeignet, schorfanfällig	X	X	X
Bose'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
Gieberts 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	anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Josephine von Meckeln	anbaufähig bis in mittlere Höhenlagen		X	X
Köstliche von Charneu	anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Leipziger Rettichbirne	anspruchlose Sorte	X	X	X
Petersbirne (Weizenbirne)	anspruchlose wertvolle Fröhsorte	X	X	X
Williams Christbirne	gedeiht noch in weniger guten Lagen, windempfindlich	X	X	X

Pflaumen				
Althanns Reneklode	wärmer, frischer, nahrhafter Boden		X	X
Anna Späth	bevorzugt warme Lagen, für windige Standorte geeignet		X	X
Czar	bevorzugt warme Lagen		X	X
Elena	späte Sorte, scharktolerant	X		X
Hanifa	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
Hedelfinger	mittlere Standortansprüche			X
Kassins frühe Herzkirsche	bevorzugt warme, nährstoffreiche, leichte Böden			X
Schneiders Spalte 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