

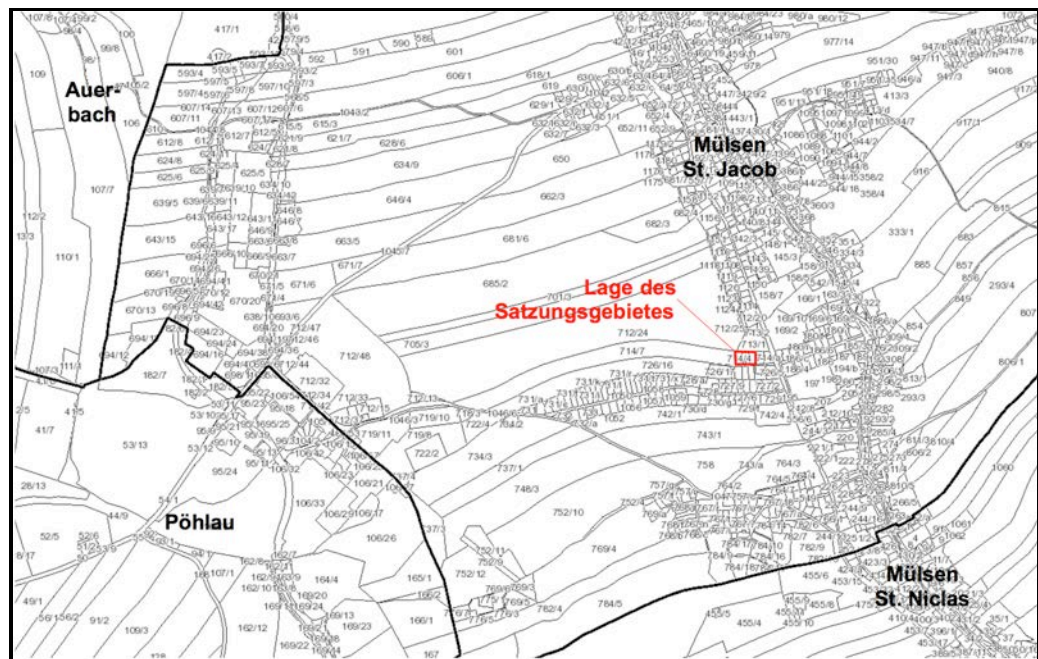
Gemeinde Mülsen

Begründung zur

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“ OT St. Jacob

Übersichtskarte:

Lage des Satzungsgebietes im Gemeindegebiet



Gemeinde: **Gemeinde Mülsen**
St. Jacober Hauptstraße 128
08132 Mülsen

Hendric Freund, Bürgermeister
(Siegel)

Planverfasser: **Lanzendorf Landschaftsarchitektur**
Kochstraße 132 | Werk II
04277 Leipzig

08.06.2020
Datum

INHALT

A. EINLEITUNG	3
1. Lage und Abgrenzung	3
2. Planungsanlass und -erfordernisse	4
3. Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Verfahren	6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	7
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
6. Planungsrechtliche Grundlagen	12
7. Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege	13
8. Städtebauliches Konzept	15
C. INHALTE DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG	18
9. Geltungsbereich	18
Klarstellungssatzung	18
Ergänzungssatzung	18
10. Zulässigkeit von Vorhaben	18
11. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bereich der Ergänzungssatzung	19
11.1 Überbaubare Grundstücksfläche	19
11.2 Verkehrsflächen	19
11.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
Anhang I	
Pflanzempfehlungen	21
Anhang II	
Hinweise	22
Anlage 1	
Eingriffs-Ausgleichbilanzierung	

A. EINLEITUNG

1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“ befindet sich westlich des Kreuzungsbereiches Jacobusstraße / Ernst-Schneller-Straße im zentralen Teil der Ortschaft St. Jacob der Gemeinde 08132 Mülsen. Im Umfeld des Plangebietes liegen die Jakobus-Oberschule mit Sporthalle und Sportanlagen, ein Kindergarten, das Altenpflegeheim Jakobushaus sowie die Kirche und der Friedhof des Ortsteils.

Das Plangebiet umfasst Siedlungsstrukturen entlang eines kurzen Straßenabschnittes der Ernst-Schneller-Straße - AST 1, der als Stichstraße von der Kreuzung Jacobusstraße / Ernst-Schneller-Straße nach Westen bis zum Ende der bestehenden Bebauung reicht. Westlich und nördlich grenzt der Siedlungsteil an landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Übersichtskarte: Lage des Plangebietes:

1. Klarstellungsbereich westlich der Kreuzung Jacobusstraße / Ernst-Schneller-Straße im zentralen Teil der Ortschaft St. Jacob: Siedlungsstrukturen entlang des kurzen Straßenabschnittes der Ernst-Schneller-Straße - AST 1
2. Lage der Ergänzungssatzung: nordwestlich angrenzend an die Bebauung entlang der Ernst-Schneller-Straße

Grundlage: Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2018 (ohne Maßstab, genordet)

Die räumliche Lage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist aus der Übersichtskarte (s.o.) zu ersehen.

Die genaue Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die betroffenen und angrenzenden Flurstücke können aus der Planzeichnung (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“, Teil A, Maßstab 1:750) entnommen werden.

Klarstellungssatzung

Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich erfolgt in Anlehnung an den bestehenden Bebauungszusammenhang. Dabei sind die Siedlungsstrukturen dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit i. S. eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vermitteln. Demgemäß sollen

- die bereits bebauten Teilflächen der Flurstücke Nr. 714/a, 714/5, 714/6, 714/7, 726/5, 726/7, 726/8, 726/12, 726/14, 726/15, 726/16, 727/1, 727/2, 727/3, 727/4, 727/5, 727/6, 727/7, 727/8 der Gemarkung St. Jacob

klargestellt werden.

Ergänzungssatzung

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen heutige Außenbereichsflächen, die nördlich an den Straßenabschnitt der Ernst-Schneller-Straße - AST 1 anschließen und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Dabei handelt es sich um

- die Flurstücke Nr. 714/2, 714/4, 714/8, 714/9 sowie weitere Teilflächen der Flurstücke Nr. 714/7 und 726/16 der Gemarkung St. Jacob.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung hat eine Flächengröße von ca. 3.125 m² / ca. 0,31 ha.

Die Flurstücke Nr. 714/2, 714/4, 714/8, 714/9 sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mülsen als 'Wohnbauflächen, geplant' ausgewiesen (vgl. Kap. 6.1 Flächennutzungsplan).

2. Planungsanlass und -erfordernisse

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“ sollen die im Satzungsgebiet bestehenden Grenzen des Innenbereiches klargestellt und auf dieser Grundlage gegenwärtig noch im Außenbereich liegende, jedoch unmittelbar an bestehende Baugebiete angrenzende Flächen der Gemarkung St. Jacob in den Innenbereich integriert werden, um Baurecht für diese Flächen zu erlangen.

Dabei soll der Rahmen für die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Gebiet der Ergänzungssatzung bewusst nicht weitergehend ausgestaltet werden und richtet sich in der Folge nach § 34 Abs. 1 BauGB - erwünscht ist eine selbstverständliche Weiterentwicklung der dörflichen Baustrukturen. Damit werden Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das vorrangige Interesse der Gemeinde liegt in der Etablierung einer Wohnnutzung. Mit den ebenfalls allgemein zulässig werdenden gewerblichen und anderen Nutzungen kann darüber hinaus erreicht werden, dass Modelle von 'Leben und Arbeiten an einem Ort' und die Weiterentwicklung der dörflichen Infrastruktur, die zur Attraktivität des ländlichen Raumes maßgeblich beitragen können, nicht ausgeschlossen sind.

Die Gemeinde Mülsen hat – wie alle Gemeinden im ländlichen Raum – großes Interesse an einer positiven demografischen Entwicklung und muss dafür notwendige planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen schaffen. Mit der Abrundung des bebauten Innenbereichs sollen daher Entwicklungsreserven erschlossen werden.

Bereits in der Vergangenheit wurden andernorts im Gemeindegebiet randständige Flächen über Ergänzungssatzungen in den Innenbereich einbezogen, sodass nicht zuletzt auch im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes hier eine entsprechendes Vorgehen der Gemeinde gerechtfertigt und geboten ist.

Mit Blick auf übergeordnete raumordnerische Ziele wird der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Gewerbebetriebe als Rahmen für die Eigenentwicklung der Gemeinde angesehen, mit der die gewachsenen Siedlungsstrukturen erhalten und angemessen weiterentwickelt werden können. Dazu gehört auch die Schaffung von Möglichkeiten zur Wohn- und gewerblichen Nutzung, die im Ergebnis der Ergänzungssatzung entstehen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird der Abrundung vorhandener Siedlungsstrukturen in einem vorgeprägten Umfeld der Vorzug vor der Schaffung neuer Baugebiete gegeben. Dabei ist der geringe Umfang des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung und die enge Begrenzung auf die von den bestehenden Bebauungsstrukturen vorgegebenen Nutzungsarten und -intensitäten hervorzuheben. Gerade aufgrund dieses Charakters der Ergänzungssatzung können bestimmte Ziele der Raumordnung bezüglich der Siedlungsentwicklung in geeigneter Weise umgesetzt werden: eine kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstruktur wird fortgeschrieben, ein Zersiedelungseffekt wird eher abgemildert, nebeneinander mögliche Wohn- und Arbeitsfunktionen begünstigen kurze Wege in der dörflichen Struktur mit reduziertem verkehrlichem Aufwand.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Erlangung von Klarheit über die Abgrenzung des Innenbereichs und die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslage St. Jacob - und damit die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für eine bauliche Nutzung entsprechend der Prägung der angrenzenden Bereiche.

Gleichzeitig verfolgt die Ergänzungssatzung folgende Ziele:

- Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche soll die Erschließung der einbezogenen Flächen gesichert und eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.
- Mit der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen / Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Gehölze sollen ein Ausgleich für die durch die zulässig werdende bauliche Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gewährleistet und der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Plangebiet gesichert werden.

4. Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Mülsen in der Sitzung am 04.03.2019 (Beschluss Gemeinderat Nr. 23/2019)	04.03.2019
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Mülsen Nr. 03/2019 vom 30.03.2019	30.03.2019
Billigungs- und Auslegungsbeschluss über den 1. Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durch den Gemeinderat der Gemeinde Mülsen in der Sitzung am 04.03.2019 (Beschluss Gemeinderat Nr. 24/2019)	04.03.2019
Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes (entspr. § 3 Abs. 2 BauGB)	15.04. – 16.05.2019
ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Mülsen - Müsengrund-Kurier Nr. 03/2019 vom 30.03.2019	30.03.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf (entspr. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 08.04.2019	bis 16.05.2019
Prüfung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (entspr. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	08.06.2020
Satzungsbeschluss (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 SächsGemO)	08.06.2020
Ausfertigung (§ 4 SächsGemO)
Bekanntmachung und Inkrafttreten (entspr. § 10 Abs. 3 BauGB und § 4 SächsGemO)

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Die Ortschaft St. Jacob entwickelt sich langgestreckt entlang des Mülsenbaches und der St. Jacober Hauptstraße mit einer kompakten Struktur aus Einzelhäusern, einigen Gehöften und größeren Gewerbeobjekten. Vom Bachtal ausgehend haben sich die Siedlungsstrukturen als überwiegend Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung in die Fläche entwickelt und stoßen zum Teil entlang von Verbindungsstraßen – wie bspw. der Ernst-Schneller-Straße – fingerartig in die freie Landschaft.

Bei den Flächen des Klarstellungsbereiches handelt es sich um dörfliche Wohngrundstücke mit offener Bebauung (Ein- bis Mehrfamilienhäuser, Garagen-, Stall- und andere Nebengebäude) und nutzungstypischen Freiflächen (Zier- und Nutzgärten, befestigte Hofflächen etc.).

Das Plangebiet fällt insgesamt von West nach Ost ab.

Beim Bereich der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine im Verlauf der natürlichen Topografie geneigte Grün- und Gartenlandfläche, die unmittelbar an der Straße Ernst-Schneller-Straße anliegt. Räumlich wirksame Gliederungselemente sind ein lückiger Bestand an Obstbäumen, ein Holzschuppen und eine umlaufende Einfriedung.



Blick von Nordwest auf das Satzungsgebiet am kurzen Straßenabschnitt der Ernst-Schneller-Straße - AST 1 – Wohngrundstücke mit offener Bebauung und nutzungstypischen Freiflächen. Vor den giebelständigen Wohnhäusern in der Bildmitte verläuft die Ernst-Schneller-Straße als Stichstraße. Ebenfalls in der Bildmitte mit Einfriedung aus Holzzaun befinden sich die Flächen der Ergänzungssatzung. Im Hintergrund erkennbar der Turm der Kirche St. Jacobus der Ältere. (Oktober 2018)

Nach Westen hin ansteigend schließt sich großflächiges Ackerland an, das ohne weitere Strukturelemente erst nach einigen hundert Metern an ein Feldgehölz bzw. den Gehölzsaum des Gewerbegebietes "Vettermannstraße" stößt. Im Norden befindet sich zwischen dem Satzungsgebiet und der Jacobusstraße mit Kindergarten und Einfamilienhausbebauung eine Grünlandfläche, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mülsen zum größeren Teil – wie der Bereich der Ergänzungssatzung – als 'Wohnbauflächen, geplant' ausgewiesen ist (vgl. Kap. 6.1 Flächennutzungsplan).

5.2 Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht in der Vorerzgebirgs-Senke. Laut geologischer Karte (Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland (GK50_EV), Maßstab: 1:50.000, digitale Version) wird der Untergrund im Plangebiet von matrixgestützten Konglomeraten / Fanglomeraten und schwach tonigen Schluff- und Feinsandsteinen der Mülsen-Formation (Oberrotliegend) gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. In einer nahegelegenen Bohrung wurde ab 5 m Tiefe Schiefer-ton und ab 10 m Feinsandstein erbohrt. Geländenah steht bis etwa 5 m mächtiger, eiszeitlich umgelagerter Hang-lehm und Hangschutt an.

(Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme vom 09.05.2019 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“, OT St. Jacob vom 21.01.2019)



Klargestellter Innenbereich und Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung:

1. Klarstellungsbereich westlich des Kreuzungsbereiches Jacobusstraße / Ernst-Schneller-Straße im zentralen Teil der Ortschaft St. Jacob.
2. Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung: Flurstück Nr. 714/2, 714/4, 714/8, 714/9 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 714/7 (Straße und Ackerland) und 726/16 (Straße) der Gemarkung St. Jacob.

Grundlage Luftbild: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2018 (ohne Maßstab, genordet)

5.3 Vorhandene Bebauung, Freiflächen und ihre Nutzung

Die Flächen der Ergänzungssatzung werden heute überwiegend als Weidegrünland für Schafe genutzt. Dafür sind die Flächen mit verschiedenartigen, bis ca. 1,5 Meter hohen Zäunen eingefriedet und unterteilt. Als einzige Bebauung wurde an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Holzschuppen von ca. 5 x 5 Metern Größe errichtet.

Im nördlichen Abschnitt der Ergänzungsfläche ist ein lückiger Bestand an Obsthoch- und halbstamm-bäumen vorhanden. Daran anschließend wird ein Streifen von ca. 110 Quadratmetern Größe als Grabeland für Gemüsekulturen bewirtschaftet, einige Beerensträucher wurden gepflanzt.

Am westlichen Rand gehört ein ca. 4,4 Meter breiter Streifen Ackerland zum Geltungsbereich der Ergänzungssatzung.

Zu weiteren umweltrelevanten Grundlagen: siehe Kap. 7.



Blick von Südost auf den Ergänzungsbereich. Im Hintergrund die Obstbäume, der Holzschuppen sowie die Grabelandfläche mit einigen Beerensträuchern. (Oktober 2018)

5.4 Erschließungssituation

5.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der Ergänzungssatzung erfolgt über die Ernst-Schneller-Straße - AST 1.



Blick nach West über den Kreuzungsbereich Jacobusstraße / Ernst-Schneller-Straße in den kurzen Straßenabschnitt der Ernst-Schneller-Straße - AST 1, der zur Ergänzungsfläche führt. Rechts die Einmündung in die Jacobusstraße, links der weitere Verlauf der Ernst-Schneller-Straße. (Oktober 2018)



Die Ernst-Schneller-Straße - AST 1 im Bereich der Ergänzungsflächen - links im Bildhintergrund am Ende der Stichstraße der geplante Standort der Wendestelle. In der Bildmitte eine heute schon bestehende Zufahrtmöglichkeit zur Weidefläche. (Oktober 2018).

5.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen / Technische Erschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Verlauf der Ernst-Schneller-Straße an. Es handelt sich dabei um öffentliche Strom-, Trink- und Abwasser- sowie Gasleitungen.

6. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1 Flächennutzungsplan

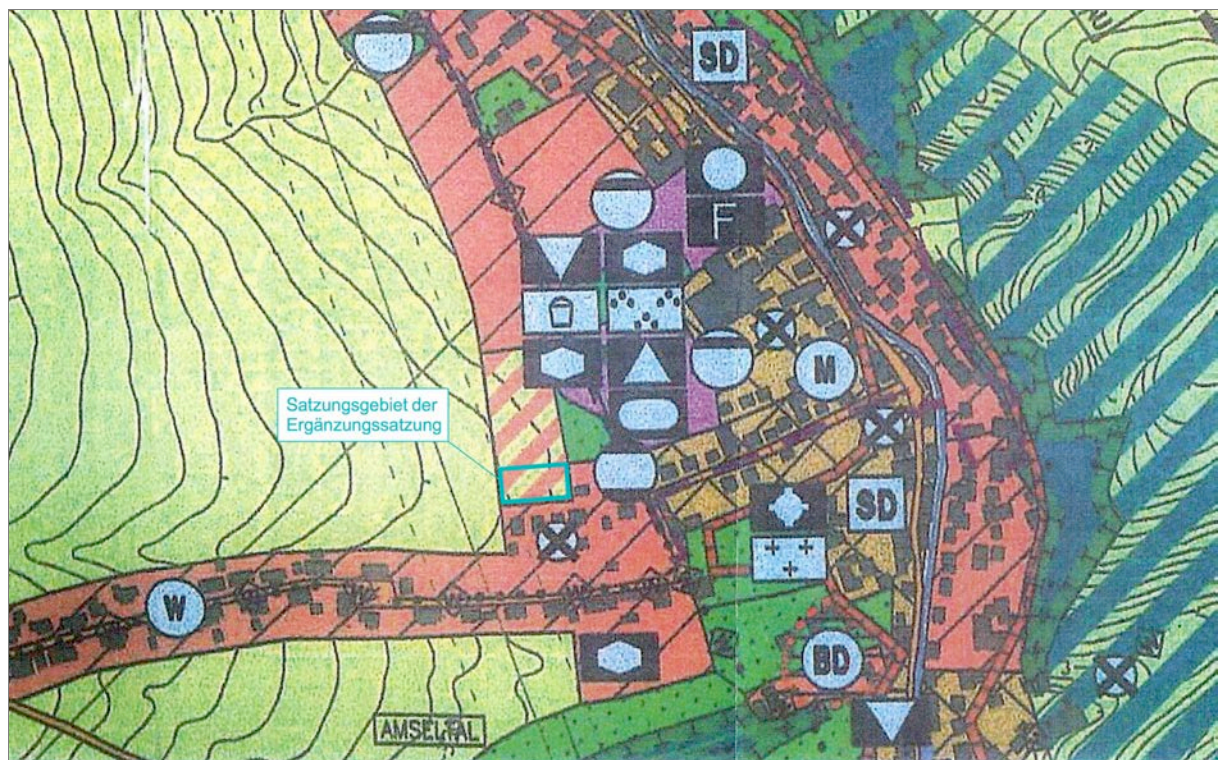
Der wirksame Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mülsen vom 30.08.2006 weist die Flächen des Klarstellungsbereiches vollständig als 'Wohnbauflächen' aus.

Der Bereich südlich des Straßenabschnittes der Ernst-Schneller-Straße - AST 1 ist als 'Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist' (Altlastenverdachtsfläche) gekennzeichnet.

Im Kreuzungsbereich Jacobusstraße / Ernst-Schneller-Straße sind 'Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen' mit der Zweckbestimmung 'Gas' eingeordnet.

Die Flächen der Ergänzungssatzung sind – ebenso wie der nördlich angrenzende Bereich bis zur bestehenden Bebauung an der Jacobusstraße – als 'Wohnbauflächen, geplant' ausgewiesen.

Die Flächen westlich des Satzungsgebietes werden als 'Flächen für Landwirtschaft' geführt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Mülsen vom 30.08.2006 (Ausschnitt, ohne Maßstab, genordet).

6.2 Derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der Rahmen für die derzeitige Zulässigkeit von Bauvorhaben im Klarstellungsbereich ergibt sich aus § 34 BauGB, im Gebiet der Ergänzungssatzung aus § 35 BauGB. Ein älterer Bebauungsplan liegt nicht vor.

7. Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Danach sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen vorgenannten sowie Landschaft und biologische Vielfalt) – in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß §34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist darüber hinaus eine Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

7.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das Vorhaben berührt keine naturschutzrechtlich festgelegten Schutzgebiete sowie keine gemäß §21 SächsNatSchG oder §30 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) und Gebiete nach EG-Vogelschutzrichtlinie (SPA) (Europäisches ökologisches Netz "NATURA 2000" - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) sind nicht von der Planung betroffen.

Festgesetzte Landschaftsschutzgebiete oder Flächennaturdenkmale werden von der Planung nicht berührt.

(vgl. rechtskräftiger Regionalplan Südwestsachsen, Erste Gesamtfortschreibung, 2008, Karte A 1-4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie Regionalplan-Entwurf für den Planungsverband Region Chemnitz, 2015, Karte E: Regionale Schutzgebietskonzeption).

Das Satzungsgebiet gehört nicht zur regionalen ökologischen Verbundkulisse oder zu Maßnahmeschwerpunkten des Arten- und Biotopschutzes (vgl. Regionalplan 2008, Karte A1-5 – Ökologischer Verbund und regionale Maßnahmeschwerpunkte und Regionalplan-Entwurf 2015, Karte A: Kernflächen des großräumig übergreifenden Biotopverbunds.)

7.2 Sonstige fachliche Grundlagen

Im Rahmen der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“ werden grünordnungsplanerische Inhalte entwickelt:

- die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Pflanz- und Erhaltungsgebote für heimische standortgerechte Gehölze und für eine Streuobstwiese aus Obstbaum-Hochstämmen.

Diese Inhalte haben als ökologische Grundlagen Aufnahme in die Festsetzungen der Ergänzungssatzung gefunden.

7.3 Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Gebiet der Ergänzungssatzung und seine nähere Umgebung bieten mit Acker-, Verkehrs-, Grünland- und von Ziergehölzen geprägten Wohngartenflächen heute durchschnittliche Habitatqualitäten an. Seltene oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nicht aufgefunden. Mit Einschränkungen können Offenland und Gebüsche bewohnende Arten hier Lebensraumstrukturen vorfinden, jedoch werden die relativ kleinen Flächen des Geltungsbereiches immer nur einen Teil des Lebensraumes einer Art bzw. Population ausmachen und sind nur im Zusammenhang mit dem Zustand und der Entwicklung der sie umgebenden Flächen relevant. Durch die festgesetzte Entwicklung einer Streuobstwiese, die Pflanzung von Bäumen und die Anlage einer Heckenstruktur unter Verwendung heimischer, z.T. fruchttragender Gehölzarten kann der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Plangebiet aufgewertet werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten sowie die Biologische Vielfalt im Plangebiet werden daher nicht erwartet.

Boden

Ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen wird für die zukünftig versiegelten Flächen von zusätzlichen Verkehrsflächen, neuen Gebäuden und Zuwegungen eintreten - im Zuge der Ergänzungssatzung bleiben jedoch auch Böden in Teilen des Gebietes der Ergänzungssatzung als nicht überbaubare Flächen, entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung, einer Bebauung entzogen und stehen einer natürlichen Bodenentwicklung weiterhin zur Verfügung.

Insgesamt werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Plangebiet nicht erwartet.

Wasser, Klima und Luft

Durch seine geringe Flächengröße geht vom Plangebiet nur sehr begrenzter Einfluss auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft aus – etwa durch sehr geringfügige Beiträge zur Grundwasser- oder Frischluftneubildung –, sodass erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter nicht erwartet werden.

Landschaft

Die bauliche Umgebung des Satzungsgebietes stellt sich als dorftypisches abwechslungsreiches Mosaik unterschiedlicher Bauformen, Freiflächen und Vegetationselemente dar, das durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung lediglich fortgeführt werden wird.

Fingerartig in die Feldflur hineinragende Baustrukturen sind vielerorts in der Gemeinde Mülsen anzutreffen – so auch in der Ortslage St. Jacob entlang der Ernst-Schneller-Straße. Die Ergänzung von Gebäudestandorten in der Flucht der bestehenden Bebauung der Unterlieger nördlich des Straßenabschnittes der Ernst-Schneller-Straße stellt damit lediglich eine Vervollständigung und Abrundung der ortstypischen Siedlungsstrukturen dar.

Durch die festgesetzte Anlage einer Heckenstruktur und einer Streuobstwiese werden eine Begrenzung der möglichen Gebäudestandorte und die Fassung des Ortsrandes mit landschaftsbildwirksamen Strukturen erreicht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im Plangebiet werden daher nicht erwartet.

Mensch

Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Nutzungen dienen Wohn- und ggf. gewerblichen Zwecken. Im Umfeld der Bebauung kann von einer zukünftigen Gartengestaltung und der Entwicklung von Erholungs- und Ruheflächen ausgegangen werden. Durch diese – für einen begrenzten Personenkreis wirksame – geringfügige Verbesserung der Eignung des Plangebietes für die Erholung wird daher eine geringfügige positive Wirkung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sein.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Nutzungen, die durch die Ergänzungssatzung ermöglicht werden, lassen keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet erkennen.

In Gesamtheit kann anhand der vorstehenden Beschreibung festgestellt werden, dass durch die Regelungen der Ergänzungssatzung keine Veränderungen erkennbar sind, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im Zuge einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Anlage 1) wurde darüber hinaus rechnerisch ermittelt, dass eine grundsätzliche Kompensierbarkeit der Eingriffe möglich ist.

Mit der Durchführung insb. der landschaftspflegerischen Maßnahmen kann trotz negativer Auswirkungen auch eine Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Teilen des Naturhaushaltes im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes erreicht werden und damit den Zielen des Umweltschutzes – im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten – nachgekommen werden.

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Gliederung des Gebietes, Bebauungs-/Nutzungskonzept

Die größte Einzelfläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung soll – dem Anlass der Planung entsprechend – für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen, die selbstverständlich die im Umfeld vorhandenen dörflichen Baustrukturen weiterentwickelt. Der Fokus der Gemeinde liegt auf einer Wohnnutzung, nachgeordnet werden auch gewerbliche und andere Nutzungen zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Flächen der vorhandenen Ernst-Schneller-Straße - AST 1 im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind an ihrem westlichen Ende mit einer Wendemöglichkeit ergänzt und als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Den westlichen und den nördlichen Abschluss bilden Ausgleichsflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Gehölze.

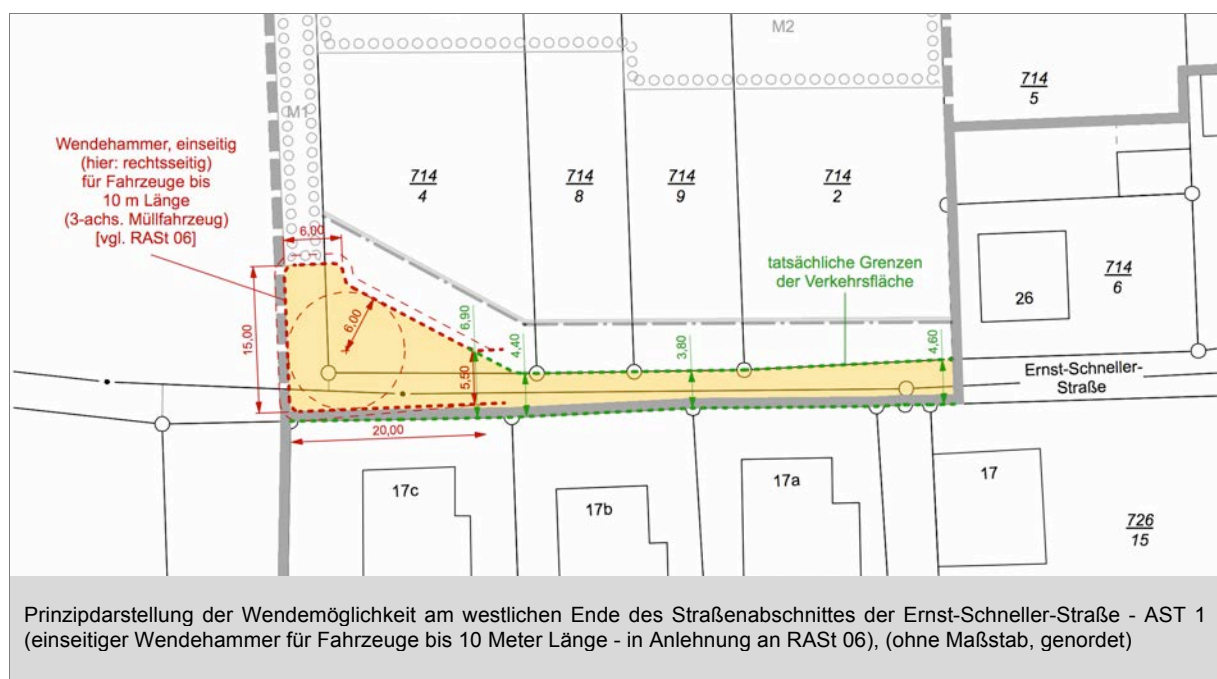
Durch die Einbeziehung der nördlichen Ausgleichsfläche in das Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung werden Flächen Teil des Geltungsbereiches, für die eine Prägung i. S. einer baulichen Nutzung durch die angrenzenden Bereiche nicht unmittelbar abzuleiten ist. Da jedoch eine bauliche Nutzung dieser Flächen durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche ausgeschlossen bleibt, kann die mit der Ergänzungssatzung möglich werdende Bebauung nicht nach Norden über eine gedachte Linie in Fortsetzung der bestehenden Baustrukturen des klargestellten Bereichs – Grundstücke Ernst-Schneller-Straße Nr. 24 und 26 (Flst. Nr. 714/a, 714/5, 714/6) – hinausreichen.

8.2 Erschließungskonzept

8.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen der Ernst-Schneller-Straße - AST 1, an der die zukünftigen Zufahrten zu den Grundstücken liegen können, die von der Ergänzungssatzung erfasst werden.

Mit der Integration einer Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße können die Voraussetzungen für die Anfahrbarkeit des Straßenabschnittes der Ernst-Schneller-Straße für größere Fahrzeuge – insb. auch Feuerwehr und Müllfahrzeuge – geschaffen und eine Verbesserung für die bestehenden Wohngrundstücke erreicht werden.



8.2.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke kann grundsätzlich ausgehend von der Straße Ernst-Schneller-Straße erfolgen, wo öffentliche Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungen sowie Schutz- und Regenwasserkanäle eingeordnet sind.

Die konkrete Ausgestaltung der Ver- und Entsorgung ist im Zuge baurechtlicher Genehmigungen für konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Derzeitig kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für die Dauer von 2 Stunden eine Löschwassermenge von max. 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Der zu nutzende Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Jacobusstraße / Ernst-Schneller-Straße auf der Versorgungsleitung 180x10,7 PE. Eine Lösung für die Deckung eines mglw. entstehenden erhöhten Löschwasserbedarfs ist in Abstimmung mit der Stabsstelle Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz des Landratsamtes Landkreis Zwickau zu ermitteln und ggf. jeweils vom Bauherrn selbst sicherzustellen.

8.3 Grünkonzept

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der Eigenart der näheren Umgebung werden wesentliche Teile des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung einer baulichen Nutzung entzogen bleiben.

Für diese Flächen wird die Pflanzung von mindestens einem heimischen, standortgerechten Baum je 50 m² überbauter Grundstücksfläche festgesetzt. Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen soll dabei auf ein Minimum begrenzt werden.

Darüber hinaus werden am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- im Westen eine Fläche für die Anlage einer Heckenstruktur zur Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Arten,
- im Norden eine Fläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese aus dem vorhandenen lückigen Obstbaumbestand.

Damit soll einerseits ein Ausgleich für durch die möglich werdende Bebauung zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes geschaffen und der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Bereich des Satzungsgebietes erhöht werden. Andererseits soll auch im Sinne einer Positivwirkung auf das Landschaftsbild eine Eingrünung des Ortsrandes erfolgen und der Übergang von der Bebauung zur offenen Flur mit grünen Strukturen bereichert werden.

C. INHALTE DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

9. Geltungsbereich

Gemäß §34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung nach Nr. 1 und die Ergänzungssatzung nach Nr. 3 als Innenbereichssatzung miteinander verbunden.

Für die verbundene Innenbereichssatzung wird wie folgt festgesetzt:

Klarstellungssatzung

[§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB]

Die Klarstellungssatzung legt die vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils deklaratorisch fest. Die Klarstellung des Innenbereiches ist in der Planzeichnung – Teil A als durchgezogene schwarze Linie dargestellt.

Klargestellt werden die bereits bebauten Teilflächen der Flurstücke Nr. 714/a, 714/5, 714/6, 714/7, 726/5, 726/7, 726/8, 726/12, 726/14, 726/15, 726/16, 727/1, 727/2, 727/3, 727/4, 727/5, 727/6, 727/7, 727/8 der Gemarkung St. Jacob.

Ergänzungssatzung

[§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB]

Die Ergänzungssatzung bezieht eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt ist. Die Ergänzung des Innenbereiches ist in der Planzeichnung – Teil A als gestrichelte schwarze Linie dargestellt.

In den Innenbereich einbezogen werden die Flurstücke Nr. 714/2, 714/4, 714/8, 714/9 sowie weitere Teilflächen des Flurstückes Nr. 714/7 und 726/16 der Gemarkung St. Jacob.

10. Zulässigkeit von Vorhaben

Der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Klarstellungsbereich ergibt sich aus § 34 BauGB, im Ergänzungsbereich aus § 34 BauGB und den Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ernst-Schneller-Straße" im Bereich der Ergänzungssatzung.

11. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bereich der Ergänzungssatzung

11.1 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

11.1.1 Baugrenzen

Zur Freihaltung der Straßenflucht und zur Ermöglichung einer Wendestelle wird eine Baugrenze festgesetzt, die sich an den Baukörpern der Unterlieger und dem Flächenbedarf der Wendestelle orientiert.

Begründung:

Mit der Festsetzung einer Baugrenze soll die Freihaltung der Straßenflucht gewährleistet werden, die sich am Straßenabstand der vorhandenen Bebauung am Straßenabschnitt der Ernst-Schneller-Straße - AST 1 orientiert. Gleichmaßen soll ein Abstand zu den Flächen der zukünftigen Wendestelle eingehalten werden.

11.2 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

11.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung und Schaffung einer Wendemöglichkeit wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Erschließung des Satzungsgebietes. Insbesondere sollen die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge am Ende des Straßenabschnittes der Ernst-Schneller-Straße geschaffen werden.

11.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

11.3.1.

Auf den nach Maßgabe der Eigenart der näheren Umgebung nicht überbaubaren Flächenanteilen der Baugrundstücke ist je 50 Quadratmeter bebauter oder befestigter Fläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum (nach Pflanzempfehlung/Pflanzenliste – vgl. Anhang I) zu pflanzen.

Angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes für Bäume sollen ein Ausgleich für die durch die zulässig werdende bauliche Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gewährleistet und der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Plangebiet, die Lebensräume für unterschiedliche Tierarten bieten, vermehrt und dauerhaft gesichert werden.

11.3.2

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen im Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung wird auf einen Pflanzenanteil von maximal 10% festgesetzt.

Begründung:

Die Beschränkungen für Koniferen und Nadelgehölze sollen dazu beitragen, die Qualität des Lebensraumes Garten für unterschiedliche Tierarten und die Diversität ökologisch wirksamer Strukturen im Plangebiet zu steigern.

11.3.3

Auf einer mit "M1" bezeichneten Fläche von ca. 4,4 Metern Breite entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung ist eine Heckenstruktur aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (nach Pflanzempfehlung/Pflanzenliste – vgl. Anhang I) anzulegen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

11.3.4

Die mit "M2" bezeichnete Fläche von ca. 9,6 bis 12,6 Metern Breite entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung ist als Streuobstwiese aus Obstbaum-Hochstämmen zu entwickeln. Bereits bestehende Obstbäume sind zu erhalten und zu integrieren.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes für einen Heckenstruktur (11.3.3) und eine Streuobstwiese (11.3.4) sollen ein Ausgleich für die durch die zulässig werdende bauliche Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gewährleistet und der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Plangebiet, die Lebensräume für unterschiedliche Tierarten bieten, vermehrt und dauerhaft gesichert werden. Darüber hinaus wird eine Fassung des Übergangs von der Bebauung zur offenen Flur mit landschaftsbildwirksamen Strukturen erreicht.

Anhang I

Pflanzempfehlungen

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Juglans regia – Echte Walnuss
Malus floribunda – Vielblütiger Apfel
Malus sylvestris – Wildapfel
Malus-Kulturformen: Apfel-Hochstämme in Sorten
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus domestica: Pflaumen-Hochstämme in Sorten
Pyrus pyraeaster – Wildbirne
Pyrus-Kulturformen: Birnen-Hochstämme in Sorten
Sorbus aria – Echte Mehlbeere
Sorbus domestica – Speierling
Sorbus torminalis – Elsbeere
Tilia cordata – Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Gewöhnliche Haselnuss
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes uva-crispa subsp. uva-crispa – Wilde Stachelbeere
Rosa multiflora – Vielblütige Rose
Rubus idaeus – Gemeine Himbeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Roter Holunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Anhang II

Hinweise

1. Denkmalschutz / Archäologie:

Nach §14 SächsDSchG (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) 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.

Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass gemäß § 20 SächsDSchG eine Meldepflicht von Bodenfunden besteht.

2. Barrierefreie Gestaltung:

Für die Beachtung der Belange von Menschen mit Behinderungen wird auf § 4 und § 8 Behindertengleichstellungsgesetz sowie § 50 Sächsische Bauordnung (barrierefreie Gestaltung) hingewiesen.

3. Geologie:

Baugrunduntersuchung

Zur Reduzierung des Baugrundrisikos empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) regelmäßig eine standortkonkrete und der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Im Hinblick auf den Umfang der zu planenden Maßnahmen (Gründungen, Infrastrukturbau, ggf. Versickerungen etc.) empfiehlt sich eine Baugrundvoruntersuchung, die im Nachhinein Standort- und vorhabenskonkret ergänzt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Falls Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 [Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef, 2005] hingewiesen, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind.

Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Übergabe von Ergebnisberichten

Im Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) ist die Bereitstellung von Ergebnissen aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) an das LfULG durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts in § 15 geregelt.

Bohranzeige- / Bohrergebnismittelungspflicht

Sofern Bohrungen abgeteuft werden, ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem LfULG, Abteilung Geologie gemäß §§ 4, 5 Lagerstättengesetz einzuhalten (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Daten und Sammlungen“ - „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann auch über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Frosteinwirkungszone

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 [RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012] errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Klimaschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird auf die Möglichkeiten der oberflächennahen Geothermie als regenerative Energiequelle für das Heizen und Kühlen von Gebäuden hingewiesen.

Unterirdische Hohlräume

Nach Datenlage des Geodatenarchivs des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befinden sich im Untergrund des Plangebietes unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter www.bergbau.sachsen.de/8159.html erfolgen.

Falls im Rahmen von Vorhaben Spuren alten Bergbaus bzw. Erdrisse angetroffen werden, so ist gemäß §5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Erdbebenzone

Die Gemeinde Mülsen befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R. [Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04. Anhang B in: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 15.12.2017] Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

Geodaten

Geodaten, geologische oder hydrogeologische Kartenbestände stehen zur Recherche im Internet zur Verfügung:

- Anwendung iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen): <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/welcome.xhtml>
- www.geologie.sachsen.de
- www.sachsenatlas.de/Karte

Dokumentierte Bodenaufschlüsse können bei Interesse unter Anwendung iDA (s.o.) recherchiert werden. Zur Übergabe von Schichtenverzeichnissen ist eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu senden.

Hinweis auf eine Verwendung von Haldenmaterial aus Alberoda

Es liegt ein Hinweis vor, dass 1984 Haldenmaterial aus Alberoda für das Objekt "E.-Schneller-Straße" für Straßenbaumaßnahmen beantragt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Daten aus den Unterlagen zur Antragstellung von Betrieben und Institutionen über angefordertes Haldenmaterial in der ehemaligen DDR durch die Akten des SAAS (Staatliches Amt für Atomsicherheit und Strahlenschutz (DDR)) bezogen wurden.

Eine Berichterstattung darüber, ob, in welchen Mengen und wo das Haldenmaterial tatsächlich eingebaut wurde, liegt nicht vor. Die Angaben können deshalb nur als Hinweise angesehen werden.

Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen wird empfohlen, bei geplanten Eingriffen in den Straßenbereich, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Freigrenzen überschritten werden (§ 141 StrlSchG, § 29 StrlSchV).

Seit dem 31.12.2018 ist die neue Strahlenschutzgesetzgebung in Kraft getreten ist, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält (<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/strahlenschutz/47571.htm>):

- 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)
- Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben zu Bonn am 05.12.2018)

(Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme vom 09.05.2019 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“, OT St. Jacob vom 21.01.2019)

4. Vorsorgender Radonschutz:

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine konkreten Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften von Gebäuden hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

(Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahme vom 09.05.2019 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“, OT St. Jacob vom 21.01.2019)

Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes (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)] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender

Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben zu Bonn am 05.12.2018)] gelten seit dem 31. Dezember 2018

erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG / §§ 153 -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.

Hinweise zum Radonschutz

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).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft
Radonberatungsstelle:

Besucheradresse:

Joliot-Curie-Straße 13,
08301 Bad Schlema (im Rathaus)

Öffnungszeiten:
dienstags 09:00 - 11:30 Uhr und 12:30 - 16:30 Uhr

Kontaktadresse:

Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,
2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität,

Dresdner Straße 183
09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371)46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

5. Grundwasserschutz:

Die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) sind bei der Umsetzung zu beachten.

Insbesondere ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der breitflächigen Versickerung anfallender Niederschlagswässer über die bewachsene Bodenzone ist bei genügend geeigneter Fläche der Vorzug zu geben. Dabei dürfen Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.

Das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen (Sickergräben, Rigolen, Drainagen u. ä.) stellt einen Benutzungstatbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, für den es einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Im Antrag ist der Nachweis zu erbringen das genügend geeignete Fläche zur Verfügung steht (Sickertest).

Werden Arbeiten vorgenommen, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers zu besorgen ist, ist dies der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG, § 41 SächsWG).

6. Wild abfließendes Wasser

Gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weiterhin nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

7. Bodenschutz

Bei der weiteren Umsetzung sind die Anforderungen eines schonenden Umganges mit Grund und Boden sicherzustellen:

- Vorrangig ist eine ausreichend dichte Bebauung zu gewährleisten, um den Gesamtflächenverbrauch für bauliche Nutzungen möglichst niedrig zu halten.
- Die Neuversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen - durch Maßnahmen wie
 - flächensparende Bauweise (mehrgeschossige Haustypen, keine Einzelhäuser),
 - straßennahe Einordnung von Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen zur Minimierung der Erschließungswege bzw. Zentralisierung von Stellplätzen,
 - Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen,
 - eine wasserdurchlässige Gestaltung notwendiger Wege, Zufahrten und Stellflächen.
- Die zu errichtenden Wohnhäuser sind zur Vermeidung größerer Erdbewegungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen in den natürlichen Geländeverlauf einzupassen.

8. Altlasten

Laut Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) mit vorliegendem Datenbestand vom 18.04.2019 sind die im Vorhabensbereich liegenden Flurstücke 714/2, 714/4, 714/8, 714/9, 714/7 und 726/16 der Gemarkung Mülsen St. Jacob in Mülsen nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Die Flurstücke 714a, 714/5, 714/6, 714/7, 726/5, 726/7, 726/8, 726/12, 726/15, 726/16, 727/1, 727/2, 727/3, 727/4, 727/5, 727/6, 727/7 und 727/8 der Gemarkung Mülsen St. Jacob, die Klarstellungssatzung betreffend, sind ebenfalls mit aktuellem Datenstand nicht im SALKA registriert.

Das Flurstück 726/14 der Gemarkung Mülsen St. Jacob ist im SALKA unter dem Altstandort "Klempnerei" unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 93200721 registriert.

Werden im Rahmen des Vorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z. B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau, 08412 Werdau, Zum Sternplatz 7 anzuzeigen.

(Landkreis Zwickau, Landratsamt - Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme i.R.d. Gesamtstellungnahme des Landkreises vom 13.05.2019 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ernst-Schneller-Straße“ OT St. Jacob vom 21.01.2019)

9. Angrenzende Landwirtschaftliche Nutzung

Es ist darauf hinzuwirken, dass durch das Heranrücken der Bebauung an landwirtschaftlich genutzte Flächen keine nachteiligen Auswirkungen für die Bewirtschaftung der Flächen entstehen. Regelmäßig entstehen durch solche Wohngebietsausweisungen mögliche Konflikte zwischen der Bevölkerung und dem landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftler. Es wird daher ausdrücklich auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und dem damit mitunter enthaltenen Konfliktpotenzial zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft hingewiesen.

Über die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme sollte sich der Planungsträger frühzeitig mit den etwaig betroffenen Landwirtschaftsbetrieben ins Benehmen setzen, um nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Agrarstruktur weitgehend zu vermeiden.

Schließlich sollte die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden, mithin mit diesen sparsam und schonend im Sinne des § 1 a Absatz 2 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß im Sinne des § 1 a Absatz 2 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB zu begrenzen.

10. Liegenschaftskataster

Hinsichtlich der Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit beauftragten Firmen wird auf die §§ 6 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) hingewiesen.