

Begründung

Satzung zur Aufhebung der Außenbereichssatzung Nr. 6 der Stadt Adorf

Bereich mittleres Wolfsgäßchen

Stadt Adorf/Vogtl.
Markt 1
08626 Adorf/Vogtl.

Bearbeiter: Frau Windisch

Bearbeitungsdatum: 30.03.2021

Vorgeschichte

Die vorhandene Bebauung zwischen den öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen Wolfsgäßchen und der Schützenstraße, war und ist ein Gemengengelage von Wohnhäusern und Gartenhäusern, wobei die Gartenhausbebauung überwog. Da sich die Beurteilung des Innenbereiches nur an die vorhandene Wohnbebauung orientiert, konnte man den Bereich nicht eindeutig dem Innenbereich zuordnen. Um den vorhandenen Wohnbestand nicht verfallen zu lassen und auch neuen Eigentümern der Wohnhäuser die Möglichkeit zu geben, die Gebäude um- und anzubauen, entschloss sich die Stadt Adorf/Vogtl., Außenbereichssatzungen zu erarbeiten. So entstanden innerhalb eines engen Umfeldes, in den Jahren 2003, 2005 und 2006, 3 Außenbereichssatzung.

Beschlussfassung und Rechtskraft der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung Nr. 6 der Stadt Adorf, Bereich mittleres Wolfsgäßchen wurde in der Stadtratssitzung am 20.11.2006 beschlossen und durch die Bürgermeisterin am 22.11.2006 ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Inkrafttretens erfolgte in der Ausgabe des „Adorfer Stadtboten“ am 13. Dezember 2006. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung am 13. Dezember 2006 in Kraft getreten.

Das Landratsamt Vogtlandkreis, SG Allgemeine Rechtsaufsicht, bestätigte mit Schreiben vom 19.02.2007 die Rechtmäßigkeit der Satzung.

Geltungsbereich und Ziele der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich unweit von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil für das Gebiet der Gemarkung Adorf. Innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich bereits 3 Einfamilienhäuser einschl. Nebengebäude und 3 x 3 Reihenhäuser. Die Satzung beinhaltet folgende Flurstücke: bebauten Flurstücke 2610/1, 2610/2, 2610/3, 2610/4, 2610/5, 2610/6, 2610/7, 2610/8 und Teil von 2610/9 (Reihenhausbebauung), 2611/1, Teil von 2611/2 und 2617/3 und die unbebauten Flurstücke 2617/4, 2615/3 ein Teil von 2616 und Teil von 2613 der Gemarkung Adorf.

Ziel der Außenbereichssatzung war eine Lückenbebauung zwischen der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

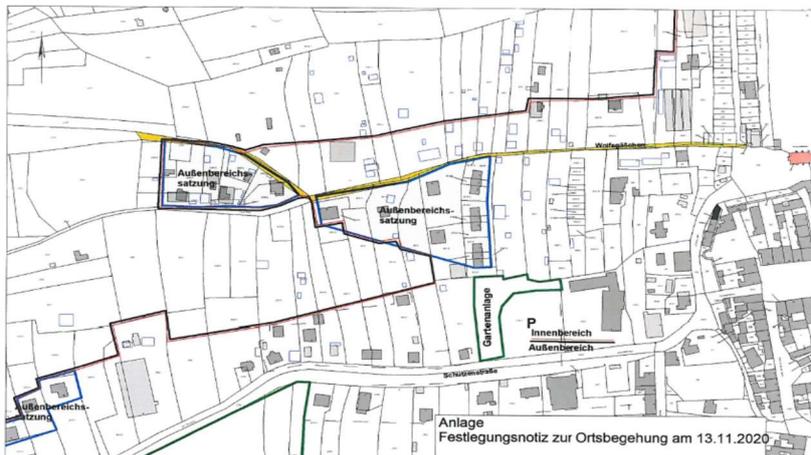
Anschub für die Überlegung zur Aufhebung der Außenbereichssatzung

Anschub für die Überlegung zur Aufhebung der Außenbereichssatzung gab die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 21.01.2016 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes unter Hinweis Bauplanungsrecht Punkt 6.

Zitat: „6. Dort, wo sich die Geltungsbereiche von Außenbereichssatzungen und von Wohnbauflächen (Adorf „Wolfsgässchen“) überschneiden, bedarf dies einer gesonderten Begründung. Dem Luftbild ist zu entnehmen, dass die Bebauung dort, im Unterschied zu vielen „klargestellten“ Arealen (vgl. Punkt 2.) ein städtebauliches Gewicht bzw. einen Verdichtungsgrad erreicht haben könnte, der die Bauflächenausweisung u.U. rechtfertigt. Die Außenbereichssatzung hätte dann, sobald und soweit ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Bauflächen im Satzungsbereich existiert, allerdings ihre „Existenzberechtigung“ verloren und müssten entsprechend aufgehoben werden.“

Grundlage für die Aufhebung der Außenbereichssatzung

1. Die Zielsetzung der Außenbereichssatzung wurde umgesetzt.
2. In der unmittelbaren Umgebung dieser Satzung befinden sich zwei weitere Außenbereichssatzungen (Außenbereichssatzung Nr.1 Bereich Wolfsgäßchen und Außenbereichssatzung Nr. 5 Bereich Schützenstraße). In allen 3 Satzungen wurden die entstandenen „Baulücken“ einer Wohnnutzung zugeführt.
3. Betrachtet man jetzt die vorhandene Gesamtbebauung in diesem Bereich zwischen den öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen Wolfsgäßchen und der Schützenstraße, hat die Bebauung ein städtebauliches Gewicht bzw. einen Verdichtungsgrad erreicht, der die Bauflächenausweisung rechtfertigt. Das Gemengengelage ist immer noch erkennbar, wobei jetzt die Wohnbebauung überwiegt.
4. In einer gemeinsamen Ortsbegehungen mit Vertretern der Stadt Adorf/Vogtl. und dem Landratsamt Vogtlandkreis Bauordnungsamt wurde festgelegt, dass nach der Aufhebung der 3 Außenbereichssatzungen die nachfolgende Klarstellung in Erwägung gezogen werden könnte.



angedachte Klarstellung nach Aufhebung der Außenbereichssatzungen

Umweltrechtliche Aspekte / Zulässige Bebauung

1. Der Bereich befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland.
2. Laut Geoportal des Landratsamtes Vogtlandkreis und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA gibt es in dem klargestellten Bereich keine geschützten Biotope.
3. Die zulässige Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Erschließung

Der Geltungsbereich wird verkehrsmäßig durch die Ortsstraße Wolfsgäßchen erschlossen. Das Gebiet ist mit Trinkwasser und Elektroenergie erschlossen.

Ein Abwasserkanal ist nicht vorhanden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt, wie bei den vorhandenen Gebäuden, über Einzelkläranlagen. Für jedes zu errichtende Wohngebäude ist eine vollbiologische Kleinkläranlage, einschl. Versickerungsanlagen zu errichten. Das anfallende Regenwasser ist ebenfalls auf eigenen Grund und Boden zu versickern. Für jedes

Satzung zur Aufhebung der Außenbereichssatzung Nr. 6, Bereich mittleres Wolfsgäßchen

Bauvorhaben ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschicht zu führen.

Die Löschwasserversorgung ist, laut Hydranten-Plan des ZWAV, gesichert.