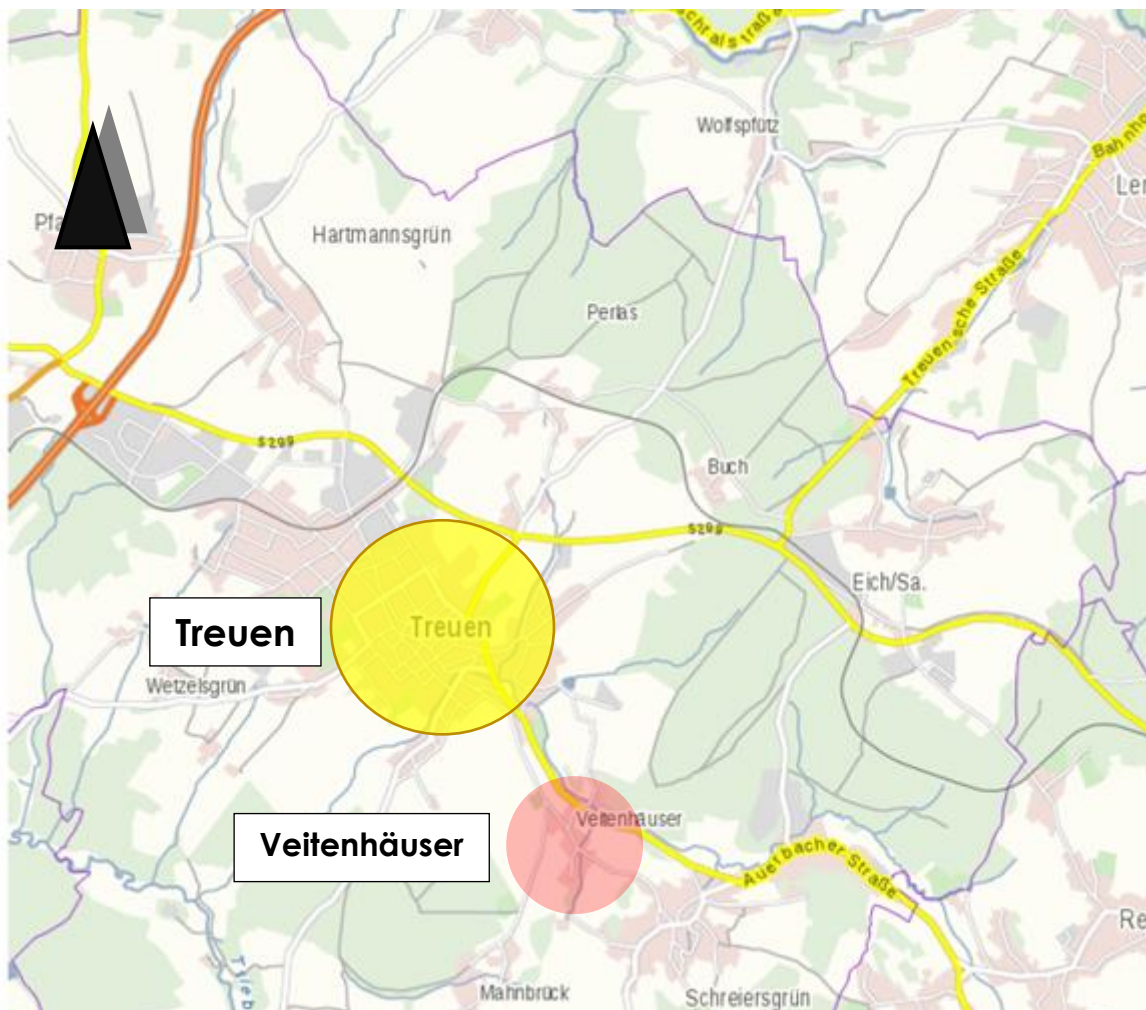


# STADT TREUEN

## VOGTLANDKREIS

### Entwicklungssatzung "Veitenhäuser"

### Stadt Treuen



Stand 01/2021

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](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

# SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG BEBAUTER BEREICHE IM AUSSENBEREICH ALS IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE GEMÄSS § 34 (4) SATZ 1 NR.2 BAUGB

## ENTWICKLUNGSSATZUNG "Veitenhäuser" Stadt Treuen

**Stand: Januar 2021**

Stadt:	Treuen
Ortsteil:	Veitenhäuser
Landkreis:	Vogtlandkreis
Region:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Der Satzungsentwurf besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textlichen Festsetzungen
- Begründung

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplaner Dipl. Geograph Thomas Naumann

Chemnitz, 01/2021

---

Geschäftsleitung

## **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	7
3. Lage im Raum und Kenndaten	7
4. Satzungsgebiet	8
5. Anlass und Ziel der Satzung	9
6. Voraussetzungen für die Entwicklungssatzung	10
7. Landes- und regionalplanerische Vorgaben	13
8. Verfahrensvorschriften nach BauGB	17
9. Örtliche Situation	18
10. Erschließung	22
11. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB	24
12. Entwicklungsmöglichkeiten und getroffene Festsetzungen	26
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung	31

---

## Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **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 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

---

## Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 1. Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 01/2021) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Landkreis Vogtlandkreis; Stadt Treuen OT Veitenhäuser.

## 2. Lage im Raum und Kenndaten

Die **Stadt Treuen** mit den Ortsteilen Altmannsgrün, Buch, Eich, Gospersgrün, Hartmannsgrün, Mahnbrück, Perlas, Pfaffengrün, Schreiersgrün, **Veitenhäuser** und Wetzelgrün liegt im nördlichen Teil des Vogtlandkreises unmittelbar östlich der BAB 72. Treuen ist eine Kleinstadt mit ca. 8.000 Einwohnern.

Die Ortslage Veitenhäuser wurde 1791 von einem Bewohner namens Veit als **Streusiedlung** gegründet. Der Ortsbereich befindet sich ca. 1 km südöstlich der Stadt Treuen in landschaftlich reizvoller Lage im Trebatal. Im Ort leben ca. 90 Einwohner. An der Treba, die zwischen Schreiersgrün und Veitenhäuser den nördlichen Wall des Kontakthofes des Granitgebietes durchbricht, wurde der „Veitenhäuser Hammer“ betrieben. Bereits 1830 wurde das Hammerwerk geschlossen.

Treuen und die BAB 72 / AST Treuen sind über die S 298 bzw. die S 299 vorteilhaft zu erreichen (10 min). Der Zugang zum Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn AG sowie zur Vogtlandbahn (RB 5) besteht am Bahnhof Treuen.

Die Kreisstadt Plauen ist ca. 20 km entfernt und über die BAB 72 günstig erreichbar. Über den schienengebunden Nahverkehr beträgt die Fahrzeit zwischen Treuen und Plauen ca. 20 min. Im Ortsteil Veitenhäuser befindet sich eine Haltestelle im ÖPNV-Netz des Vogtlandkreises.

**Veitenhäuser ist ein landschaftlich reizvoller kleiner Wohnort mit Lagegunst im Siedlungs- und Verkehrsnetz.**

### 3. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung bezieht sich auf die bebauten Bereiche der Ortslage Veitenhäuser zwischen der S 298 (Auerbacher Straße) und der Schreiersgrüner Straße / Veitenhäuser / Alte Treuener Straße.

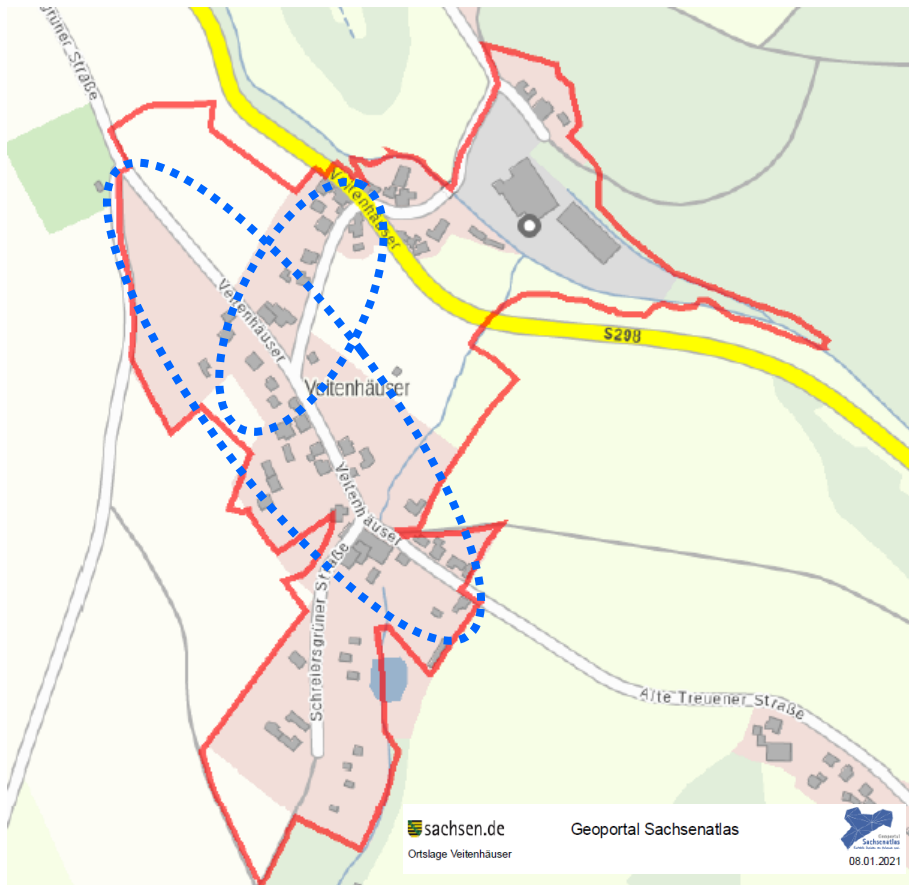


Abb. 1 Ortslage Veitenhäuser

Die baulichen Anlagen im nördlichen Anschluss an die S 298 wurden nicht in das Plangebiet einbezogen. Dieser Teilbereich ist durch die Staatsstraße getrennt (Zäsur), befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Treba und wurde zudem im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen.

Im Bereich der Scheiersgrüner Straße (Süden) ist kein maßgeblicher Bebauungszusammenhang mehr ausgebildet. Diese Einzelanlagen sind insofern ebenfalls nicht Gegenstand des räumlichen Umgriffs der städtebaulichen Satzung.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst **ca. 3,53 ha**.



#### 4. Anlass und Ziel der Satzung

Die Stadt Treuen verfolgt mit der städtebaulichen Satzung das Ziel den Ortsbereich Veitenhäuser gemäß § 34 Abs. 4 Nr.2 im Zuge der Aufstellung der Entwicklungssatzung konstitutiv als im **Zusammenhang bebauten Ortsteil** in Abstimmung auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Treuen festzulegen.

Der vorhandene Ortsbereich Veitenhäuser erfährt dadurch eine planungsrechtliche Würdigung und es wird zudem die Möglichkeit eingeräumt Grundstücksanteile mit direktem Bezug zur öffentlichen Erschließung im städtebaulich vertretbaren Umfang zu entwickeln. Durch die in den zurückliegenden Jahren an verschiedenen Stellen vorgenommenen Einzelhausbebauungen hat dieser Innenentwicklungsprozess bereits eingesetzt. Dabei steht das kommunale Anliegen mit diesem vereinfachten Verfahren vorzugsweise für die ortsansässige Bevölkerung Baurecht im Sinne der Befriedigung des örtlichen Eigenbedarfs zu schaffen, im Vordergrund.

Mit der Nutzung sich bietender Möglichkeiten zur Innenentwicklung wird zudem die Ausbildung einer kompakten Siedlungsstruktur befördert. Dadurch können Ortsrandausuferungen bzw. Neuerschließungen im Außenbereich vermieden werden. Die vorhandene Erschließung (v.a. Verkehr, Wasser und Elektrizität) kann damit effektiver ausgelastet und zukünftig kostengünstiger erhalten werden. Im Zuge des demographischen Wandels ist diesen Formen der Konzentration, Bündelung und Ausschöpfung der Siedlungs- und Infrastrukturnetze sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus Vorrang einzuräumen.

Die mit der Satzung vorzunehmende Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil erleichtert es der Stadt Treuen und den zuständigen Behörden künftig Entscheidungen bei vorliegenden Bauanträgen zu treffen. Auch für die Bürger und Grundstückseigentümer wird mit der Satzung eine rechtsverbindliche Grundlage geschaffen, die schließlich Bauvorhaben nach den Maßgaben gemäß §34 BauGB im Rahmen der Innenentwicklung ermöglichen wird. Eine Anwendung des §35 BauGB ist mit In-Kraft-Treten der Satzung nicht mehr möglich.

## 5. Voraussetzungen für die Entwicklungssatzung

Die erleichterte Schaffung von Baurechten nach §34 Abs.4 Nr.2 BauGB ist vom Gesetzgeber an bestimmte rechtliche Voraussetzungen geknüpft.

- Es muss ein **bebauter Bereich im Außenbereich** (Siedlungsansatz / Bebauung mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht) im Sinne des § 34 (4) S.1 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Diese Voraussetzung ist mit ca. 25 Wohngebäuden bzw. Hofanlagen gegeben.



Abb. 2 Fotos Wohnbebauung und Gasthof

- Das Satzungsgebiet muss im **Flächennutzungsplan** als **Baufläche** dargestellt sein.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Treuen ist seit 12.10.1998 rechtswirksam. Dem nachfolgenden FNP-Auszug ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich des Satzungsentwurfes nach §34 (4) Nr.2 BauGB „Veitenhäuser“ vollständig den **Wohnbauflächen** nach §5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. §1 (1) Nr.1 BauNVO zugeordnet wurde. Damit hat der Flächennutzungsplan die nachfolgende bauliche Entwicklung in diesem Bereich bereits vorbereitet.



Abb. 3 Auszug FNP Treuen

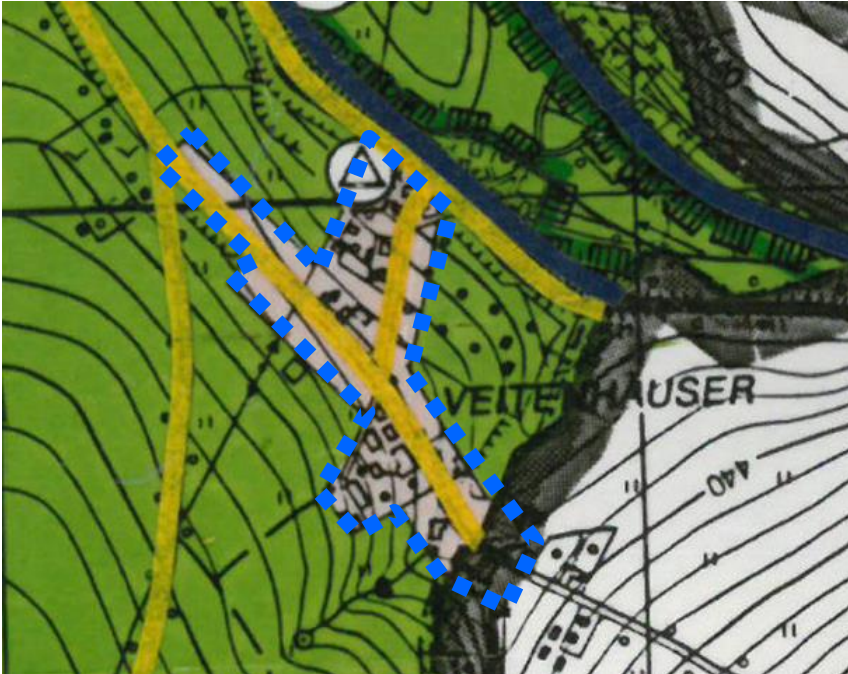


Abb. 3 Auszug FNP Treuen – Bereich Veitenhäuser

- 
- Die Entwicklungssatzung muss mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar sein. Das Erfordernis zur Aufstellung eines B-Planes darf nicht begründet sein (z.B. erhöhter städtebaulicher Regelungsbedarf, fehlende Erschließung).

Mit der Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan sind bereits wesentliche planungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklungssatzung im Ortsbereich Veitenhäuser geschaffen worden, die die angestrebte städtebauliche Entwicklung vorbereiten und begründen.

Es besteht auch kein erhöhter zusätzlicher städtebaulicher Regelungsbedarf der die Aufstellung eines B-Planes erfordern würde. Ziel der Entwicklungssatzung ist es vorhandene Verdichtungsmöglichkeiten im Umfeld der bereits überbauten Flurstücke zu nutzen. Die erforderliche öffentliche Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gegeben. Die bestehenden Gebäude geben einen Maßstab vor, der jeweils die Beurteilung des Einfügens von Vorhaben „in die nähere Umgebung“ nach §34 Abs.1 BauGB sowie der Beurteilung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach §34 Abs.2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO zulässt. Bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind die notwendigen städtebaulichen Vorgaben ebenfalls im FNP enthalten (Wohnbauflächen). Über diese Vorgaben hinaus sollen durch die Entwicklungssatzung trotzdem einige zusätzliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden, um den Handlungsspielraum für nachfolgende Bauanträge (Bauherren) sowie Baugenehmigungsverfahren (Behörden) einzugrenzen bzw. zu definieren. Die Stadt Treuen als satzunggebende Behörde sowie das LRA Vogtlandkreis als Genehmigungsbehörde werden damit in die Lage versetzt, städtebaulich begründete und allgemeingültige planungs- und ordnungsrechtliche Prämissen anwenden zu können. Damit kann das Gesamtgebiet nach einheitlichen Kriterien (v.a. Maß der baulichen Nutzung / bauordnungsrechtliche Vorgaben / grünordnerische Maßgaben) entwickelt werden.

#### Weitere Voraussetzungen für Entwicklungssatzungen:

- Die Entwicklungssatzung darf gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht durchzuführen ist.

---

Entwicklungssatzungen nach §34 (4) Nr.2 BauGB stellen per se keine UVP-pflichtigen Planvorhaben dar. Auch im Falle der Entwicklungssatzung „Veitenhäuser“ Stadt Treuen – mit der wohnbauliche und sonstige Vorhaben gemäß §34 BauGB umgesetzt werden sollen – verbinden sich keinerlei Anhaltspunkte für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- bzw. Landesrecht.

- Die Entwicklungssatzung darf gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete) begründen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung befinden sich keine Europäischen Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiet einschließlich der zugehörigen besonders geschützten Lebensräume und Arten). Verträglichkeitsprüfungen sind entbehrlich.

## 6. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landes- bzw. Regionalplanung anzupassen. Die jeweiligen Grundsätze sind ebenso zu berücksichtigen.

Die vorliegende Entwicklungssatzung beachtet und berücksichtigt die zur Beschlussfassung der Satzung geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Maßgebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung sind in folgenden Plänen enthalten:

- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 und
- **Regionalplan Südwestsachsen** (RPSW) v. 17. Juli 2008 des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen (seit 2008 -Planungsverband Region Chemnitz)

Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen **Regionalplans Region Chemnitz** sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Stadt Treuen befindet sich gemäß **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur). Eine zentralörtliche Einstufung besteht nicht.

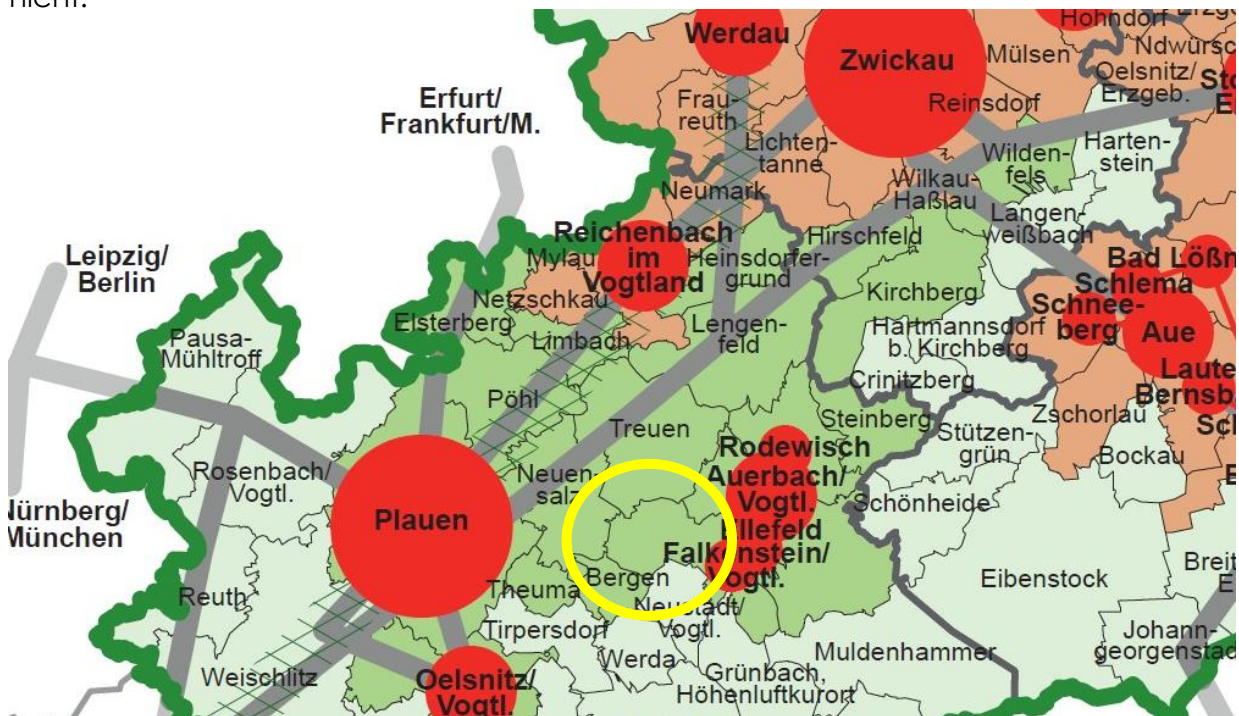


Abb. 4 Auszug Karte 1 Raumstruktur

### **Nachfolgende Ziele des LEP 2013 wurden beachtet:**

#### **Ziele und Grundsätze LEP 2013**

**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.

#### **Begründung**

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gehören nicht zur Bauleitplanung, somit bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt.

*Neue Baugebiete werden mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung grundsätzlich nicht ausgewiesen. Die städtebauliche Satzung führt zu einer geordneten (Innen-)Entwicklung der Ortslage Weitenhäuser.*

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. *Die städtebauliche Satzung wirkt Zersiedlungstendenzen entgegen.*

*Der Geltungsbereich nimmt Bezug auf das vorhandene Siedlungsgefüge und die örtliche Erschließung.*

Die Entwicklungssatzung verstößt nicht gegen die Ziele und Grundsätze des LEP 2013. Insbesondere die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung wurden dabei berücksichtigt.

### **Regionalplan Südwestsachsen (2008)**

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Stadt Treuen 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 Regionalplans Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze des **Regionalplans Südwestsachsen** (in Kraft getreten am 17. Juli 2008) weiter fort.

In der **Karte 1 - Raumnutzung** des Regionalplans Südwestsachsen sind für die Ortslage Veitenhäuser und somit für den Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung keine entgegenstehenden regionalplanerischen Darstellungen vorgenommen worden.

#### **Ziele und Grundsätze RPSW 2008**

#### **Begründung**

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.

Durch die Entwicklungssatzung wird die vorhandene Siedlungsstruktur als Innenbereich im Sinne des §34 BauGB festgelegt, so dass der Erhalt und die Entwicklung als kompakte Ortslage einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

Die maßgeblichen Vorgaben des Regionalplans Südwestsachsen (2008) zur Siedlungsentwicklung stehen dem Satzungsverfahren nicht entgegen.

### Regionalplan Region Chemnitz (RPC)

Der Regionalplan 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 Chemnitz-Erzgebirge (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, Eingang in die vorliegende Planung.



Abb. 5: Karte 1.2 Raumnutzung Regionalplan Chemnitz (in Aufstellung)

Die raumordnerischen Ausweisungen zur Freiraumstruktur in der **Karte 1.2 – Raumnutzung** entsprechen überwiegend den Ausweisungen des Regionalplans Südwestsachsen (2008). Im Entwurf des Regionalplan Chemnitz ist der gesamte für die städtebauliche Satzung maßgebliche Ortsbereich Veitenhäuser in keine der



angrenzenden Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete oder die Regionalen Grünzüge einbezogen.

Weiterhin werden folgende Ziele des RP Chemnitz berücksichtigt:

#### **Ziele und Grundsätze des RPC**

#### **Begründung**

**Z 1.2.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, - die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, das Satzungsverfahren – welches grundsätzlich Bezug auf die erschlossene Ortslage nimmt – leistet einen Beitrag zur Minimierung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich. Die Planung und nachfolgende Erschließung neuer Baugebiete werden dadurch vermieden.

(...)

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

### **7. Verfahrensvorschriften nach BauGB**

Bei der Aufstellung von Entwicklungssatzungen nach § 34 (4) Nr. 2 sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Absatz 2 Nr.2 und 3 BauGB anzuwenden.

Entwicklungssatzungen sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Gemäß § 4 Abs. 3 SächsGemO sind Satzungen grundsätzlich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besagt, dass die Satzung nach Abschluss des Rechtssetzungsverfahrens, also nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung, der Rechtsaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben ist.

Für die Satzungen nach § 34 (4) BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Gemäß § 34 Abs. 5 Nr.2 und 3 BauGB ist es Voraussetzung für die Anwendung der Satzungen, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB) bestehen.

Gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht gemäß § 2a und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2, entbehrlich; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Die Entwicklungssatzung „Veitenhäuser“ der Stadt Treuen erfüllt die vorgenannten Voraussetzungen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Satzung wird insofern abgesehen.

## 8. Örtliche Situation



Geoportal Sachsenatlas



07.01.2021

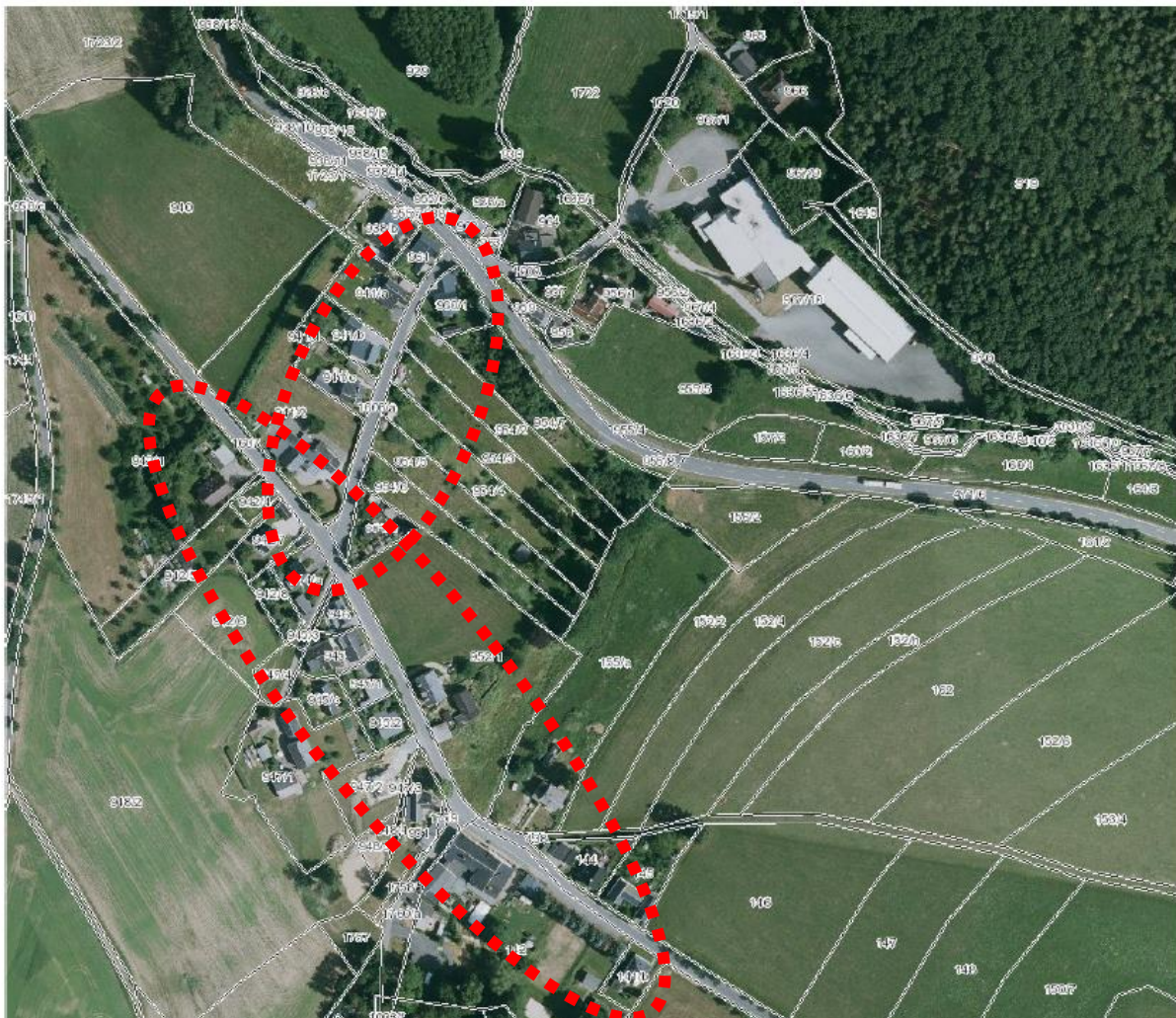


Abb. 6: Luftbild mit schematischer Kennzeichnung des Ortsbereichs

### Das Satzungsgebiet Veitenhäuser:

- stellt einen **bebauten Bereich** im Sinne §34 (4) Satz 1 Nr. 2 dar,
- ist durch **öffentliche Straßenverkehrsflächen** vollständig erschlossen,

- verfügt über **einiges städtebauliches Gewicht und**
- ist im **rechtswirksamen FNP der Stadt Treuen** als **Baufläche** dargestellt

Das Planvorhaben:

- ist mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar,
- entspricht den **Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung**,
- dient der Bauflächenvorsorge im Sinne der örtlichen Eigenentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung / Umnutzungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Bebauung sind weitestgehend ausgeschöpft,
- ist unter städtebaulichen, demographischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten besonders geeignet im Zuge der Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß §34 BauGB zu einer kompakten und zukunftsweisenden Siedlungsentwicklung beizutragen
- unorganische Entwicklungen bzw. siedlungswirtschaftliche Neuinanspruchnahmen im Außenbereich werden dadurch vermieden
- dient der maßvollen örtlichen Innenentwicklung / Verdichtung und der Nutzung randerschlossener Baulücken

Die ortstypische Bebauung besteht aus ehemaligen landwirtschaftlich genutzten **Hofanlagen**, die nunmehr überwiegend wohnbaulich genutzt werden, **Wohngebäuden** (Häusleranwesen, Einfamilienhäuser, sonstige Wohngebäude) und **Nebenanlagen** (vormals landwirtschaftlich genutzte Nebengelasse, Garagen u.a.m.). Einige Nebengelasse wurden bereits zu Wohngebäuden umgebaut. Innerhalb der Hofstrukturen werden zumeist ein bis zwei Gebäudeflügel wohnbaulich genutzt. Damit ist innerhalb der Höfe hinsichtlich der Wohnfunktion bereits ein Nutzungsgrad erreicht, der keine weitere nennenswerte Entwicklung mehr verträgt.



Abb. 7 Foto Ortseingang aus Richtung Treuen



Abb. 8 Foto Ortslage in Richtung Treba

Die **Wohngebäude** besitzen ein bis zwei Vollgeschosse häufig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Üblich sind steile zur Gebäudelängsachse **symmetrische Dächer**. Das **Satteldach** ist dabei die bestimmende Dachform. Weiterhin kommen auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer vor. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden i.d.R. Schiefer oder Ziegel verwandt. Anthrazitfarbene Dacheindeckungen dominieren die Dachlandschaft.

An der ursprünglichen ländlichen Bebauung kommen als ortstypische Gestaltungsmerkmale Fassadenverschieferungen und noch vereinzelt Sichtfachwerke vor. Ansonsten sind geputzte Lochfassaden, die zumeist mit stehenden Öffnungsformaten versehen sind, typisch.

Innerhalb des Satzungsgebietes besteht i.d.R. eine dorfgerechte und angemessene Durchgrünung mit markanten Einzelgehölzen, Gehölzgruppen und privaten Grün- und Freiflächen.



Abb. 9 Foto Ortslage Blickrichtung Südosten



Abb. 10 Foto Wohngebäude

## 9. Erschließung

Die Verkehrserschließung sowie die Elt- und Trinkwasserversorgung des Satzungsgebietes erfolgt ausgehend von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen:

- Veitenhäuser
- Scheiersgrüner Straße
- Auerbacher Straße (S 298)

Im Bestand sind bereits alle Flurstücke des Satzungsgebietes an die benannten öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge ist über die öffentliche Straßenanbindung prinzipiell gewährleistet.

Zuständig für Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser u. Abwasser Vogtland. Im Planbereich befinden sich keine öffentlichen Abwassererfassungsanlagen. Zur geordneten Erfassung und Behandlung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers sind deshalb separate Einzel- oder Gruppenanlagen

---

entsprechend DIN 4261/2 zu errichten. Diese Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und als vollbiologische Kläranlagen ausgebildet sein. Die behandelten Abwässer können über einen ausreichend dimensionierten Abwasserkanal in ein Gewässer eingeleitet oder bei geeignetem Untergrund auf eigenem Grundstück versickert werden. Bei notwendiger Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nachzuweisen. Formblätter sind hierzu in der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Die Einleitung des Abwassers in ein Oberflächengewässer oder in den Untergrund bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Oberflächenwasser ist in Form von Speicherung (Zisternen) mit zeitverzögernder Abgabe (z.B. Mulden-Rigolen-System) und/oder Versickerung auf eigenen Grundstücken zu behandeln. Niederschlagswasserversickerung ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 erfüllt sind. 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 unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Alternativ ist eine gedrosselte Abgabe des Oberflächenwassers zur Vorflut zu prüfen. Eine Gefährdung von Unterliegern sowie Hochwassersituationen sind dabei generell auszuschließen (§5 Abs.1 WHG). Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Fließgewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Dabei können durch die Behörde Vorgaben bezüglich der zulässigen einleitbaren Drosselwassermenge festgelegt werden, um Überlastungssituationen zu vermeiden.

Die konkreten Anbindepunkte für die einzelnen Medien sind im jeweiligen der Satzung nachgeordneten Einzelbaugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen, Verbänden und Behörden noch verbindlich festzulegen.

Für das Satzungsgebiet ist die erforderliche Löschwassermenge im Umkreis von 100 bis 300 m sicherzustellen. Die erforderlichen Nachweise sind jeweils im nachgeordneten Bauantragsverfahren zu führen.

Die örtlichen Erschließungsbedingungen werden nach Vorliegen der Stellungnahmen der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen und Verbände weiter konkretisiert.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB**

### Bodenschutz und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Falls im Rahmen der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser auftreten, ist dieser Sachverhalt unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis anzuzeigen. Gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz besteht eine Anzeigepflicht. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dieser Behörde abzustimmen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich wiederzuverwerten.

### Denkmalschutz/Archäologie

Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

### Naturschutz

Das Plangebiet ist in keine Schutzgebiete nach BNatSchG und SächsNatSchG einbezogen. Gesetzlich besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG i.V.m. §21 SächsNatSchG) können im Zusammenhang mit Still- und Fließgewässern sowie Obstbaumbeständen vorkommen. Die einschlägigen Schutzvorschriften sind bei der Nutzung oder bei Eingriffen zu beachten und anzuwenden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in den nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung und Bauausführung sind während der Baufeldfreimachung artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere zu berücksichtigen. Die Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.



### Wasserrecht

Das Satzungsgebiet ist nicht in festgesetzte Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete einbezogen.

In das nördlich der S 298 angrenzende Überschwemmungsgebiet der Treba wird satzungsbedingt nicht eingegriffen.

### Natürliche Radioaktivität

Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> 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.

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft wird darauf verwiesen, dass bei Tiefbauarbeiten im Planungsgebiet radioaktiv kontaminierte Bereiche angetroffen werden können. Deshalb wird empfohlen radiologische Untersuchungen des Baugrundes durchführen zu lassen.

### Bergbau / Altbergbau / Baugrund

Sollten Spuren bisher unbekanntes alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

## 11. Entwicklungsmöglichkeiten und getroffene Festsetzungen

Mit der Entwicklungssatzung werden die bebauten Bereiche im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches konstitutiv als im Zusammenhang bebauter Ortsteil auf der Rechtsgrundlage gemäß §34 Abs.4 Nr.2 BauGB festgelegt. Damit unterfällt der Planbereich mit In-Kraft-Treten der Satzung den Bestimmungen nach §34 BauGB. Die Anwendung des §35 BauGB entfällt damit.

Vorhaben müssen sich damit zunächst gemäß §34 BauGB bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die diesbezüglichen Maßstäbe und Vorgaben lassen sich aus der Örtlichkeit sowie den Bauformen innerhalb des Satzungsgebiets ableiten. Im Kapitel 9 wurden unter dem Anstrich ortstypische Bebauung hierzu charakteristische Merkmale herausgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung wurde in Abstimmung auf die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes so festgelegt und einzelne ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, so dass eine maßvolle Entwicklung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen zulässig. Durch diese Festsetzung wird insbesondere das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild in Siedlungsrandlage auch im Bezug auf die umgebende Bebauung gewährleistet. Doppelhäuser sind auch zulässig, würden bezüglich der Kubatur und des Erscheinungsbildes den langgestreckten Gebäudeflügeln der Höfe entsprechen, sind aber eher nicht zu erwarten.

Entsprechend des örtlichen und städtebaulichen Eignungspotenzials können 7 bis max. 9 neue Wohnbauvorhaben im Satzungsgebiet realisiert werden. Ein wesentlich höheres Verdichtungsmaß sollte aus regional-, ortsplanerischen und siedlungsstrukturellen Gründen vermieden werden. Im beigefügten unverbindlichen Gestaltungsbeispiel sind mögliche Bebauungen dargestellt.



Abb. 11: Möglichkeiten zur Einordnung weiterer Wohngebäude

---

In der Entwicklungssatzung werden keine verbindlichen Regelungen getroffen, wo und wie viele Gebäude errichtet werden können. In Abhängigkeit der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit, der standortkonkreten Erschließungsbedingungen, der Bauvorstellungen zukünftiger Bauherren wären derartige verbindliche Regelungen an dieser Stelle nicht zielführend, zumal der Satzungsinhalt so einfach wie möglich gehalten werden soll.

Auch der bauordnungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen bestimmt sich nach §34 (1) BauGB in Abstimmung auf die örtlichen Vorgaben der maßgeblichen Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes. Ziel sollte es sein ortstypische Gestaltungsmerkmale aufzugreifen und umzusetzen. Zeitgemäßes Bauen muss dadurch nicht zwangsläufig unterbunden werden.

Rechtsgrundlage für **ausgleichs- und ersatzpflichtige Eingriffe** ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im § 18 Verhältnis zum Baurecht ist hierzu niedergelegt:

„sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 (Ergänzungssatzung) des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“.

„Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und **im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden.** Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt“.

„Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden.“

FAZIT:

---

Gemäß §18 (1) BNatSchG sind nur für Ergänzungssatzungen nach § 34 (4) Nr.3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Entwicklungssatzungen nach § 34 (4) Nr.2 BauGB unterfallen den sonstigen Vorschriften nach §18 (2) BNatSchG. Danach erfolgt im Innenbereich nach §34 BauGB keine naturschutzrechtliche Kompensation. Infolge dessen sind auch die Regelungen nach §1a Abs.2 und 3 sowie §9 Abs. 1a BauGB auf die vorliegende Satzung nicht anzuwenden. Im §34 Abs.5 Satz 4 BauGB ist explizit nur auf Satzungsverfahren nach §34 (4) Nr.3 (betrifft Ergänzungssatzungen) Bezug genommen.

### **Grünordnerische und bodenschützende Festsetzungen**

Innerhalb der Entwicklungssatzung werden zur Umsetzung einer angemessenen und standortgerechten Grünordnung und zur Gewährleistung des Bodenschutzes folgende Festsetzungen getroffen:

Im Zuge der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind auf den privaten Baugrundstücken zur angemessenen grünordnerischen und ortsgerechten Gestaltung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder ein Obstgehölz gemäß Artenliste B anzupflanzen. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Stadtverwaltung Treuen anzuzeigen.

#### Die Pflanzungen erfolgen unter Berücksichtigung folgender Maßgaben:

- Obstbäume - Wahl von stammbildenden Hochstammsorten
- Laubbäume - Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 14 cm Mindestumfang in 1 m Höhe
- Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen

Bei Strauchpflanzungen die zur Grundstücksbegrenzung in Richtung des umgebenden Landschaftsraumes (Außenbereich) erfolgen, sind Pflanzen gemäß Artenliste C zu verwenden.

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

Das Gebiet weist bereits im Bestand eine dorftypische Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern auf. Diese sind gemäß Baumschutzsatzung zu erhalten und zu pflegen. Die in der Satzung getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Gehölzpflanzungen) einschließlich der vorgegebenen Pflanzliste sorgen zusätzlich für eine standortgerechte Mindestbegrünung der Baugrundstücke mit heimischen Obst- und Laubbäumen. Streuobstwiesen werden nicht zwingend festgesetzt. Die Anlage ist theoretisch jedoch festsetzungsbedingt möglich.

Bei Grundstücksgrößen >1.000 qm werden bei Baumaßnahmen mind. 3 Bäume gemäß der getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den Maßgaben und Artenvorgaben fällig. Die Herstellungs- und Anzeigepflichten sind gegenüber der Stadt Treuen termingerecht nachzuweisen.

Im Sinne des Bodenschutzes gemäß §1a (2) BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

### **Artenliste A – Bäume**

#### **Laubbäume:**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Betula pendula</i>	(Gemeine Birke)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rot- Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben- Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel- Eiche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Sal- Weide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Berg- Ulme)

### **Artenliste B – Obstsorten**

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

## **Artenliste C - Sträucher und Kleingehölze**

### **Sträucher:**

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Corylus avellana</i>	(Gem. Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Malus sylvestris</i>	(Holzapfel)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Rosa spec.</i>	(Wild- Rosen)
<i>Cytisus scoparius</i>	(Besenginster)
<i>Pyrus pyraster</i>	(Wildbirne)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)
<i>Salix spec.</i>	(Strauchweiden)

### **Artennegativliste**

<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispeln	<i>Picea spec.</i>	Fichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypressen	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse		

## **Anmerkungen und Hinweise zu Pflanzmaßnahmen**

Auf den Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten gemäß Artenlisten A, B und C empfohlen.

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichs-

---

flächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben. Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB und nach den getroffenen einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB. Die Zulässigkeit ist im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die getroffenen Festsetzungen sind anzuwenden. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

Zur Absicherung der Erschließung sind zwischen den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

Mit der Entwicklungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Veitenhäuser mit einem Flächenumgriff von 3,53 ha festgelegt.

Im Rahmen der städtebaulichen Satzungen ist zwar keine Umweltprüfung durchzuführen, trotzdem sollen einige wesentliche Stichpunkte zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB getroffen werden.

- Auf die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da weder in Schutzgebiete oder Biotope eingegriffen wird, keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich bekannt sind und auch keine geeigneten Lebensräume in den Plangebieten vorkommen.
  
- Die **Schutzgüter Fläche und Boden** werden durch die satzungsbedingte Versiegelung vergleichsweise geringfügig beeinträchtigt. Die vorgesehenen vergleichsweise kleinteiligen Baumaßnahmen im Rahmen der kommunalen Eigenentwicklung sind maßvoll und nehmen grundsätzlich Bezug auf den bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Flächenhafte Siedlungserweiterungen mit neuen Erschließungsanlagen in den Außenbereich hinein und damit ver-



---

bundene erhebliche Neuversiegelungen können mit dieser Form der baulichen Bestandsergänzung im Zuge der Innenentwicklung vermieden werden.

- Auswirkungen auf die **Schutzgüter Luft und Klima** sind lokal begrenzt und führen allenfalls zu kleinklimatisch wirksamen Beeinflussungen. Das Ortsklima wird dadurch nicht erheblich verändert. Die festgesetzten Anpflanzungen führen zu klimafreundliche Auswirkungen (Schattenspendender, Schutz vor Überwärmungserscheinungen, CO<sub>2</sub> Bindung usw.).
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Bauherren nachzuweisen, in welcher Form die Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung geregelt wird. Die Festsetzung von Teilversiegelungen für Stellplätze und Zufahrten (wasserdurchlässige Bauweise) mindert die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
- In Bezug auf das **Wirkungsgefüge** ist zusammenzufassen, dass die kleinflächigen Siedlungsergänzungen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen werden. Wesentlich ist dabei, dass die getroffenen Festsetzungen der städtebaulichen Satzung beachtet und umgesetzt werden.

#### Anpassungen an den Klimawandel

Das Plangebiet ist geeignet zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom. Dazu können die Dachflächen mit PV-Anlagen belegt werden. Das wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen und ist daher zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen (z.B. Zisterne für Gartenbewässerung) ist grundsätzlich möglich. Ebenso können Dachbegrünungen vorgesehen werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen, jedoch sind auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung zulässig. Standortkonkrete, klimarelevante Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Eine zentrale Versorgung mit Wärmeenergie aus BHKW ist dagegen kaum realisierbar, weil die umliegenden Gebäude

---

bereits über eigene Heizungsanlagen verfügen. Darüber hinaus wird die Bebauung des Plangebietes zeitlich gestaffelt durch unterschiedliche Bauherren erfolgen, so dass hier eine Koordinierung der Heizung kaum möglich ist. Der Einsatz von BHKW ist im konkreten Fall in der Baugenehmigung zu prüfen.