

Begründung

**Satzung zur
Aufhebung der Außenbereichssatzung Nr. 5
der Stadt Adorf**

Bereich Schützenstraße

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

Bearbeiter: Frau Windisch

Bearbeitungsdatum: 04.05.2022

Geltungsbereich und Ziele der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung Nr. 5 der Stadt Adorf, Bereich Schützenstraße umfasst folgende 3 Flurstücke: T.v. 2629/1, T.v. 2630/2 und 2631/2 und hat eine Fläche von ca. 2.230 m².

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich unweit des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Stadtgebietes Adorf/Vogtl., musste aber auf Grund des Gemengengelages von Wohnbebauung und Bungalows Richtig Stadtzentrum dem Außenbereich zugeordnet werden.

Durch die Außenbereichslage war eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung der Wohnhäuser nur bedingt bzw. eine Nutzungsänderung des Wochenendhauses zum Wohnhaus nicht möglich.

Das Anliegen dieser Satzung war, den Eigentümern der beiden Wohnhäuser bzw. des baufälligen Wochenendhauses die Möglichkeit zur Erweiterung, Umnutzung bzw. Neuerrichtung zu geben.

Beschlussfassung und Rechtskraft der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung Nr. 5 der Stadt Adorf, Bereich Schützenstraße wurde in der Stadtratssitzung am 29.08.2005 beschlossen und durch die Bürgermeisterin am 17.10.2005 ausgefertigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte in der Ausgabe des „Adorfer Stadtboten“ am 09. November 2005. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Das Landratsamt Vogtlandkreis, Kommunalaufsicht, SG Rechtsaufsicht, bestätigte mit Schreiben vom 09.02.2006 die Rechtmäßigkeit der Satzung.

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 Hinweise 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.“

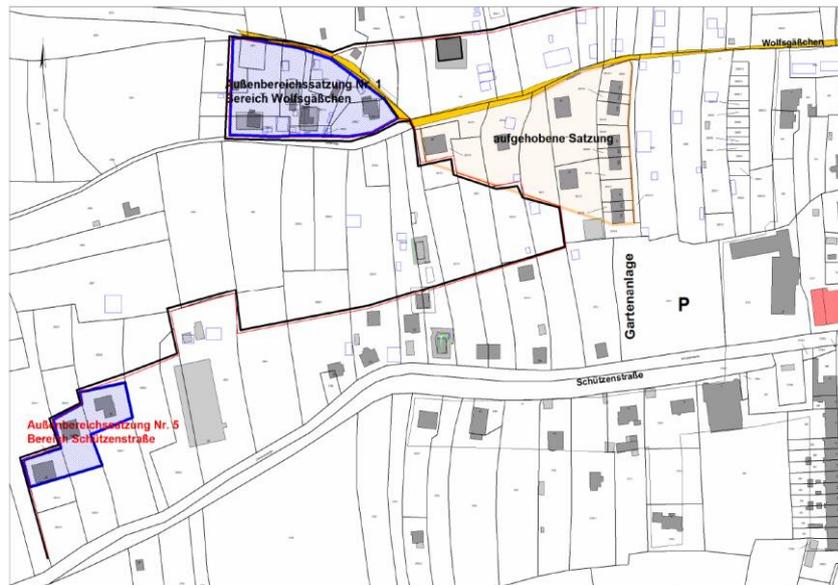
Grundlage für die Aufhebung der Außenbereichssatzung

1. Die Zielsetzung der Außenbereichssatzung wurde umgesetzt.

2. In der unmittelbaren Umgebung dieser Satzung befanden sich zwei weitere Außenbereichssatzungen: Außenbereichssatzung Nr. 1 Bereich Wolfsgäßchen (wird parallel zu dieser Satzung aufgehoben) und die bereits aufgehobene Außenbereichssatzung Nr. 6 Bereich mittleres Wolfsgäßchen. 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 Ortsstraßen Schützenstraße und der Straße Wolfsgäßchen erschlossen.

Das Gebiet ist mit Trinkwasser und Elektroenergie erschlossen.

Ein Abwasserkanal ist teilweise vorhanden. Bei nichtvorhandensein erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung über Einzelkläranlagen. Für jedes neue Wohngebäude ist dann eine vollbiologische Kleinkläranlage, einschl. Versickerungsanlagen zu errichten. Das anfallende Regenwasser ist ebenfalls auf eigenen Grund und Boden zu versickern. Für jedes Bauvorhaben ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschicht zu führen.

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