

# **Begründung**

## **Satzung zur Aufhebung der Außenbereichssatzung Nr. 1 der Stadt Adorf**

### **Bereich Wolfsgäßchen**

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

Bearbeiter: Frau Windisch

Bearbeitungsdatum: 02.05.2022

### Geltungsbereich und Ziele der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung Nr.1 der Stadt Adorf Bereich Wolfsgäßchen umfasst folgende 11 Flurstücke: 2584, T.v. 2585/1, T.v. 2585/2, T.v. 2586/3, 2586/4, 2586/5, 2586/2, 2587/9, 2587/10, 2587/3 und 2587/4 und hat eine Fläche von ca. 5800 m². Die Entfernung zum Stadtgebiet beträgt ca. 350 m.

Die vorhandene Bebauung zwischen den Erschließungsstraßen Wolfsgäßchen und Weidenweg, war ein Gemengengelage von 3 Wohnhäusern, 3 massiven Bungalows und Nebenanlagen.

Auf Grund der Außenbereichslage war eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung bzw. eine Nutzungsänderung der Bungalows zu Wohnhäusern nicht möglich. Das Ziel der Außenbereichssatzung war, den Eigentümern der Bungalows die Möglichkeit zur Erweiterung, Umnutzung bzw. Ersatzbau zu Wohnhäusern zu geben.

### Beschlussfassung und Rechtskraft der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung Nr. 1 der Stadt Adorf, Bereich Wolfsgäßchen wurde in der Stadtratssitzung am 16. September 2002 beschlossen und durch das Regierungspräsidium Chemnitz mit dem Aktenz. 51-2511.42/03 .004/7801 am 15.05.2003 ohne Auflagen und Nebenbestimmungen genehmigt. Die Satzung wurde am 27.05.2003 durch den Bürgermeister ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Ausgabe des „Adorfer Stadtboten“ am 11.06.2003. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung am 11. Juni 2003 in Kraft getreten.

### 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 Satzungsgebiet existiert, allerdings ihre „Existenzberechtigung“ verloren und müssten entsprechend aufgehoben werden. “*

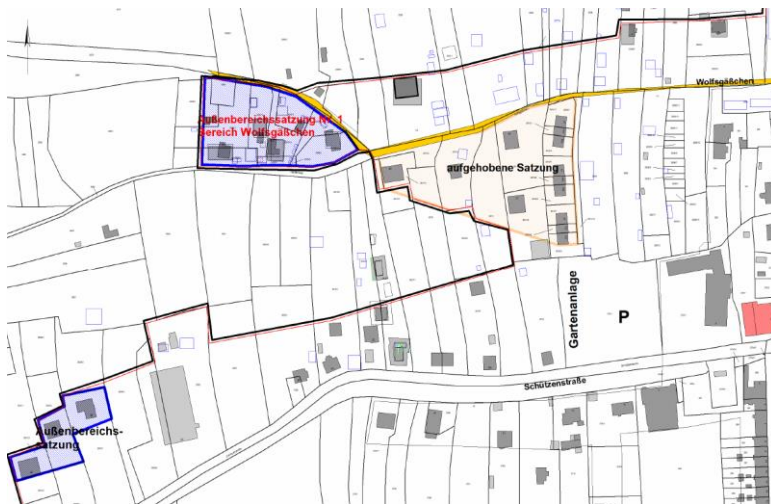
### Grundlage für die Aufhebung der Außenbereichssatzung

1. Das Ziel der Außenbereichssatzung wurde vollumfänglich erfüllt. Auf diesem Areal stehen jetzt insgesamt 6 Wohnhäuser.

2. In der unmittelbaren Umgebung dieser Satzung befanden sich zwei weitere Außenbereichssatzungen: Außenbereichssatzung Nr. 5 Bereich Schützenstraße (wird parallel zu dieser Satzung aufgehoben) und Außenbereichssatzung Nr. 6 Bereich mittleres Wolfsgäßchen (wurde bereits aufgehoben). 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 Bauvorhaben ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschicht zu führen.

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