



**Stadt Schöneck  
im Vogtland**

**Ergänzungssatzung II Schulstraße  
im Ortsteil Arnoldsgrün  
der Stadt Schöneck/Vogtl.**

Begründung  
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Stand 16.01.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
Lage und örtliche Situation .....	2
Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen .....	2
<b>2 Plan- und Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
Plangrundlagen .....	4
Rechtsgrundlagen .....	4
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
Übergeordnete Planungen .....	5
Flächennutzungsplan Schöneck/Mühlental.....	5
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Arnoldsgrün .....	6
<b>4 Anlass, Ziele und Art des Verfahrens</b> .....	<b>7</b>
Planungsanlass und -erfordernis.....	7
Untersuchung von Planungs-Alternativen .....	8
Art des Verfahrens.....	8
<b>Quellen</b> .....	<b>9</b>
<b>Abbildungen</b> .....	<b>9</b>

# 1 Räumlicher Geltungsbereich

## Lage und örtliche Situation

Arnoldsgrün ist ein 1996 eingemeindeter Ortsteil der Stadt Schöneck im Vogtlandkreis (Freistaat Sachsen). Zur Ortschaft gehören die Orte Arnoldsgrün und Korna. Arnoldsgrün liegt zentral im sächsischen Teils des Vogtlands nordwestlich von Schöneck. Naturräumlich liegt der Ort am Übergang vom Vogtland zum Westerzgebirge am Rand des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Der Arnoldsgrüner Dorfbach verläuft zentral durch die Ortslage und entwässert über den Görnitzbach in die Weiße Elster.

## Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortslage von Arnoldsgrün. Die geplante Fläche schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung nordöstlich der Schulstraße an. Die Höhenlage von Nord nach Süd ist von 560 m HN auf 570 m HN leicht ansteigend.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst Teile folgender Flurstücke:

296 und 324 der Gemarkung Arnoldsgrün.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha. Entsprechend dem Antrag des Grundstückeigentümers ist ein Teil des Flurstücks 296 der Gemarkung Arnoldsgrün für die bauliche Entwicklung vorgesehen.

<u>Flurstück (Gem. Jößnitz)</u>	<u>Nutzung Bestandsituation</u>	<u>Geplante Nutzung</u>
<u>296</u>	<u>Grünfläche /Fläche für Landwirtschaft</u>	<u>Wohnbaufläche / Fläche für Landwirtschaft</u>
<u>324</u>	<u>Gemischte Baufläche/ Grünfläche</u>	<u>Wohnbaufläche</u>

Die Begrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der vorhandenen, ortstypischen Bebauungsstruktur entlang der Schulstraße und Dorfstraße.



Abbildung 1 Luftbild und Katasterplan Ortsteil Arnoldsgrün mit Geltungsbereich Ergänzungssatzung

## 2 Plan- und Rechtsgrundlagen

### Plangrundlagen

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Schöneck/Vogtl., Stand Dezember 2022. Weiterhin dienen der aktuelle Entwurf des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft sowie die bestehenden Städtebaulichen Satzungen für die Ortslage als Grundlage für das vorliegende Verfahren.

### Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen:

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist*
- *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist*
- *Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2021 (BGBl. I S. 306)*
- *Planzeichenverordnung V. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)*
- *Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist*
- *Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)*
- *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.

## 3 Übergeordnete Planungen

### Übergeordnete Planungen

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten. Die Grundsätze (G) nach § 3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen, die Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB. Entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauGB ist das Prinzip des Vorranges der Innen- vor Außenentwicklung zu beachten und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt jedoch eine maßvolle bauliche Eigenentwicklung, insbesondere unmittelbar an die, im Zusammenhang bebauten Ortsteile und unter Betrachtung der am Standort vorhandenen, abwasserseitigen Erschließung ein.

Im Rahmen der angestrebten Ergänzungssatzung wird bei kontinuierlicher Entwicklung der Wohnbauflächen gemäß der Eigenart der näheren Umgebung und bestehenden Siedlungsstruktur eine GRZ von 10.000m<sup>2</sup> weit unterschritten. Gemäß dem Schreiben des Sächsischen Städte- und Gemeindetags vom 21.12.2017 mit den Auslegungshinweisen des SMI zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des LEP 2013 Z 2.2.1.6 würde in diesem Fall keine Raumbedeutsamkeit vorliegen. Dennoch sollen anschließend die Bezüge zu den übergeordneten Planungen aufgezeigt werden.

### Flächennutzungsplan Schöneck/Mühlental

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schöneck/Mühlental. Die Erarbeitung der Satzung erfolgt auf Basis der Überarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schöneck/Mühlental mit durchgeführter Träger- und Bürgerbeteiligung mit Stand von 2013, sowie dessen derzeitiger Überarbeitung 2015/2016. Diese beinhaltet die betreffende Ergänzungsfläche als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

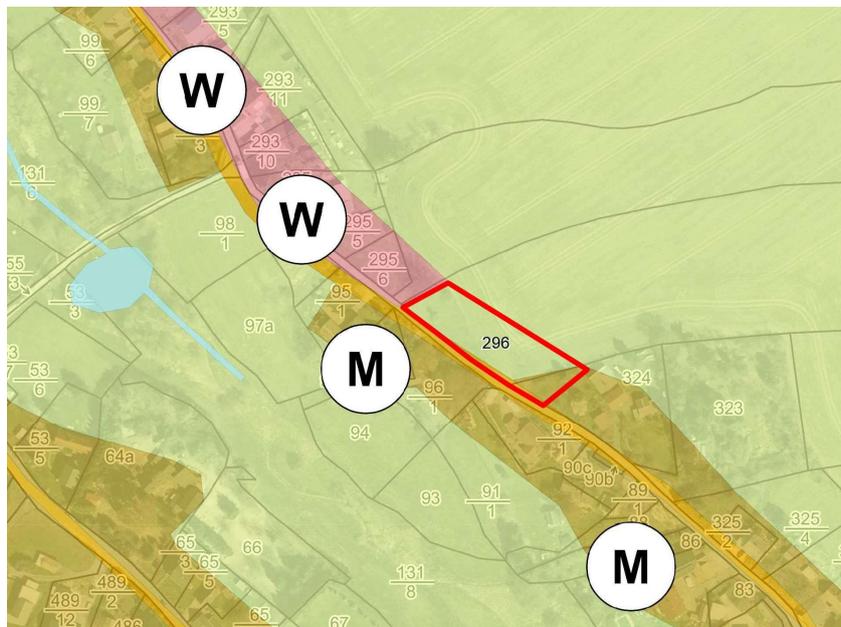


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Schöneck/Mühlental (Überarbeitung 2015/2016)

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen Arnoldsgrün

Bereits im Jahr 2003 wurde durch die Stadtverwaltung Schöneck eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Arnoldsgrün mit dem Ziel der Klarstellung, Abrundung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt. Hierdurch wurden der Außen- und Innenbereich der Ortslage definiert. Die angestrebte Ergänzungssatzung stellt eine weitere Ergänzung der zur Innenentwicklung des Ortsteils vorgesehenen Flächen im Sinne der damals erfolgten Festlegungen dar.

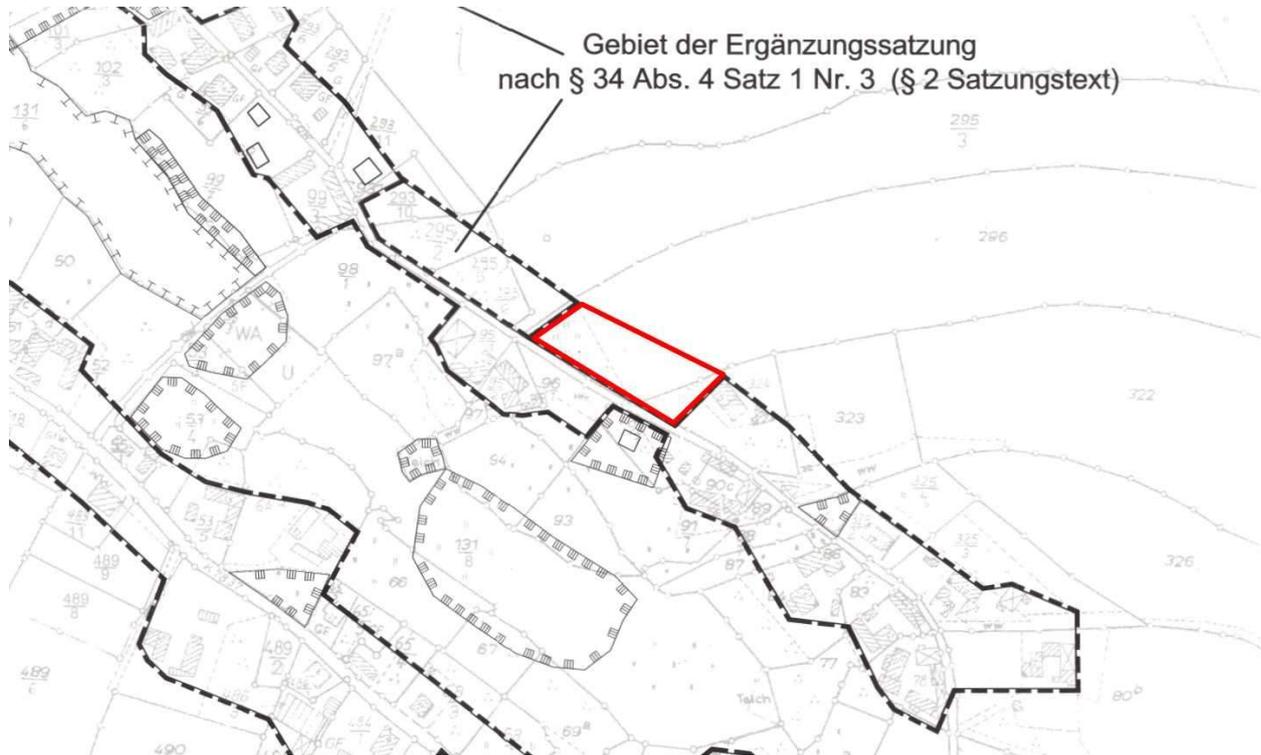


Abbildung 3 Ausschnitt Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Arnoldsgrün von 2003 mit angestrebter Ergänzung (Geltungsbereich rot)

2016 wurde eine weitere Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Diese umfasst Bauflächen südlich der Schulstraße und schräg gegenüber der momentan angestrebten Erweiterungssatzung.

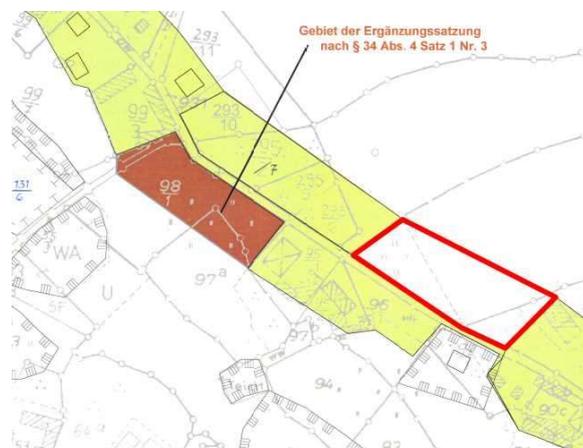


Abbildung 4 Ergänzungssatzung Arnoldsgrün von 2016 mit angestrebter Ergänzung (Geltungsbereich rot)

## **4 Anlass, Ziele und Art des Verfahrens**

### **Planungsanlass und -erfordernis**

Mit der Aufstellung der beschriebenen Ergänzungssatzung soll in der Stadt Schöneck/Vogtl. im Ortsteil Arnoldsgrün weiterhin Wohnbauland zur Deckung aktuell bestehenden Wohnbedarfes bereitgestellt werden. Für das entsprechende neue Ergänzungsgebiet ist Baurecht nur durch eine Ergänzungssatzung herstellbar.

Die Bereitstellung von Wohnbauland in der Stadt Schöneck/Vogtl. soll weiterhin aus kommunalpolitischer Sicht in den Ortsteilen ausgewogen im Rahmen des reinen Eigenbedarfes erfolgen. Es ist nicht davon auszugehen, dass traditionell ortsansässige Bauwillige aus den Ortsteilen Bauland im Siedlungs- und Versorgungskern der Stadt Schöneck/Vogtl. nachfragen. Ziel ist es, dem negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung durch Abwanderung und Überalterung entgegenzusteuern, junge Menschen im Ort zu halten, ihnen die Schaffung von eigenem Wohnraum zu ermöglichen und die entsprechenden Flächen dafür bereitzustellen.

Wenn dies nicht gelingt, so muss mit deren Wegzug und damit mit weiterem Bevölkerungsschwund gerechnet werden. Dies ist eine vorrangige kommunalpolitische Aufgabe. Damit soll langfristig die Erhaltung des Ortsteiles mit seinem typischen Ortsbild gesichert werden. Die Flächen der Ergänzungssatzung sollen sich nach der Bebauung in das historische Ortsbild einfügen.

Gegenwärtig liegt der Stadtverwaltung eine Bauanfrage des Grundstückseigentümers für die Bebauung der von der Ergänzungssatzung gefassten Fläche vor. Wie oben bereits benannt, sind somit die Voraussetzungen für günstiges Bauen erfüllt. Ziel dabei ist es, Bürger jüngeren Alters im Ort zu halten. Die zur Errichtung eines Eigenheims vorgesehenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Vorhabensträger.

Eine Ortsentwicklung in Richtung des Grünzuges (Dorfanger) zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung soll weiterhin nicht erfolgen. Begründet liegt dies in der Erhaltung des historischen Ortsbildes und Belangen des Naturschutzes (Biotopschutz). Der gesamte Grünbereich verbleibt weiterhin im Außenbereich.

Mit dieser Ergänzungssatzung wird lediglich eine bisherige Baulücke nordöstlich der Schulstraße in straßenbegleitender Bebauung und Bautiefe geschlossen. Die Neubebauung soll sich auf Grund der Lage im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen. Bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Arnoldsgrün wurden damals bereits drei potenzielle Ergänzungsgebiete gestrichen und damit die Satzung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Nunmehr liegt, wie bereits beschrieben, konkreter Entwicklungsbedarf für das Gebiet der Ergänzungssatzung Schulstraße im Ortsteil Arnoldsgrün der Stadt Schöneck/Vogtl. vor.

Ziel einer ausgewogenen Entwicklung der Stadt Schöneck/Vogtl. ist weiterhin die bedarfsgerechte Ausstattung aller Ortsteile mit der entsprechenden Vorhaltung von geeigneten Bauflächen. Erhalt und Eigenentwicklung der Ortsteile gelten dabei als eine wesentliche politische Aufgabe.

Mit der Ergänzungsfläche wird die überwiegend vorhandene, beidseitige straßenbegleitende Bebauung nördlich des innerörtlichen Grünzuges nicht verändert, sondern nur ortsbildunterstützend ergänzt. Hier soll mit Eigenheimbebauung eine Baulücke nordöstlich der Schulstraße geschlossen werden (ca. 2.000m<sup>2</sup> Bauland und ca. 80 m Straßenlänge).

Das Ergänzungsgebiet ist wasser- und abwasserseitig kapazitätsmäßig ohne größere Probleme erschließbar. Für Anschlüsse über Privatgrund Dritter ist die privatrechtliche Klärung nachzuweisen. Erschließungstechnische Probleme sind nicht bekannt.

Hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Altlastenverdacht, Altbergbau usw. bestehen bisher keine Bedenken gegen eine Bebauung betreffenden der Ergänzungsfläche.

Die Nutzungsänderung im geplanten Vorhabens-Bereich wurde mit dem Sachgebiet Naturschutz des Vogtlandkreises bei einem Ortstermin am 16.05.2022 besprochen. Im Ergebnis wird der Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht, vergleichsweise geringwertig eingestuft. Im Geltungsbereich sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen.

Die Realisierung durch Bebauung dieser Fläche soll unmittelbar nach Inkrafttreten der Satzung erfolgen.

### **Untersuchung von Planungs-Alternativen**

Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz der Flurstücke, welche den Geltungsbereich der angestrebten Ergänzungssatzung umfassen. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Attraktivität des Standortes für Bauwillige verringern. Im Rahmen der zugehörigen Untersuchung wurde zudem eine Prüfung von Standortalternativen innerhalb des Ortsteils vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung stehen diese Flächen jedoch nicht als verfügbare Bauflächen zur Verfügung. Momentan bestehen nur geringfügige Entwicklungspotenziale im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Es herrschen demnach nahezu gleichwertige Voraussetzungen an allen untersuchten Standorten.

### **Art des Verfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Schöneck beschloss am 05.09.2022 das Verfahren für die Ergänzungssatzung „Schulstraße im Ortsteil Arnoldsgrün der Stadt Schöneck/Vogtl.“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten und im vereinfachten Verfahren gem. §34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 BauGB durchzuführen, um den Bereich der Flurstücke T.v. 296 und 324 Gemarkung Arnoldsgrün in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

## Quellen

**FNP Schöneck/Mühlental:** Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schöneck/Mühlental mit durchgeführter Träger- und Bürgerbeteiligung mit Stand von 2013, sowie dessen Überarbeitung von 2015/2016

## Abbildungen

<i>Abbildung 1 Luftbild und Katasterplan Ortsteil Arnoldsgrün mit Geltungsbereich Ergänzungssatzung .....</i>	3
<i>Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Schöneck/Mühlental .....</i>	5
<i>Abbildung 3 Ausschnitt Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Arnoldsgrün von 2003 mit angestrebter Ergänzung (Geltungsbereich rot) .....</i>	6
<i>Abbildung 4 Ergänzungssatzung Arnoldsgrün von 2016 mit angestrebter Ergänzung (Geltungsbereich rot) .....</i>	6

### Quellen Abbildungen

Flächennutzungspläne Vogtlandkreis (Entwurf), © Landesdirektion Chemnitz  
Flurstücke, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Flurstücksbezeichnung, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Zuordnungspfeile, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM), © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016  
Ortsteile, © Landratsamt Vogtlandkreis - Amt für Kataster und Geoinformation 2019  
Digitales Geländemodell (DGM), © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2012  
Automatisiertes Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS): © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Arnoldsgrün © Stadtverwaltung Schöneck