

Stadt Elsterberg

Landkreis Vogtlandkreis

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

„Ortsteil Coschütz“ Stadt Elsterberg



STAND: 09/2020

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
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ORTSTEIL COSCHÜTZ“ STADT ELSTERBERG

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Stand: **Entwurf 06/2020**

Gemeinde:	Elsterberg
Ortsteil	Coschütz
Landkreis:	Landkreis Vogtlandkreis
Landesdirektion:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:2.000
- textliche Festsetzungen

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz	Leipziger Straße 207	09114 Chemnitz
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70/ 1 77	E-Mail:	info@staedtebau-chemnitz.de
	Internet:	www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung:	Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg
Verantw. Bearbeiter:	Sandra Schmeink, M.Sc. Raumplanung

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juni 2020

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	2
2. Plangrundlage	3
3. Anlass und Ziel der Satzung	3
4. Verfahren	3
5. Satzungsgebiet und örtliche Situation	5
6. Erschließung	22
7. Übergeordnete Planungen	27
8. Städtebauliche Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	35
9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	35
10. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	37
11. Auswirkungen auf den Artenschutz	37
12. Auswirkungen des Klimawandels	38
13. Artenlisten	39
14. Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
15. Verzeichnisse	42
ANLAGEN	44

ANLAGEN

- Anlage 1: Schreiben des Landratsamtes Vogtlandkreis zum LSG Kuhberg-Steinicht
- Anlage 2: Stellungnahme der Stadt Elsterberg zum Stand des BP Hohndorfer Straße
- Anlage 3: Punkte des Liegenschaftskatasters innerhalb des Plangebietes

1. 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 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 ordnungs-gemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)

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)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Landkreis Vogtlandkreis, Stadt Elsterberg – Gemarkung Coschütz. Die Satzung ist im Maßstab 1 : 2.000 ausgefertigt.

3. Anlass und Ziel der Satzung

Der Stadtrat der Stadt Elsterberg hat am 27.02.2019 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Coschütz“ gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB beschlossen. Die Stadt Elsterberg beabsichtigt, unter Berücksichtigung konkreter Bauinteressen, mit der vorliegenden Satzung langfristig Bauflächen für 15 - 17 Gebäude, in randerschlossener Lage des Ortsteils Coschütz, bereitzustellen und vorhandene Potenziale zur Nachverdichtung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs zu nutzen. Die Erschließung und der räumliche Zusammenhang wird durch die Einbeziehung der Ergänzungsflächen I – IV auch vollständig gewährleistet. Während der Standortalternativenprüfung wurden im Ortsteil Coschütz keine alternativen Bauflächen ermittelt. Innenentwicklungspotentiale, einschließlich des Leerstands, stehen aufgrund eigentumsrechtlicher Bedingungen nicht zur Verfügung.

Der Ortsteil Coschütz in der Stadt Elsterberg ist kompakt bebaut, sodass keine bebaubaren Flächen im Siedlungsbereich sind, auf welche die Gemeinde zurzeit Zugriff hat. Die Standorte „Friedensstraße“ (Fläche III und IV), „Reimersgrüner Straße“ (Fläche I) sowie „Elsterberger Weg“ (Fläche II) stellen somit die einzige realisierbare Erweiterungsmöglichkeit für den Ortsteil Coschütz dar, die durch die abschließende Auslastung der Erschließungsanlagen und Nachverdichtung auch den Zielen der Innenentwicklung und des Bodenschutzes entspricht.

4. Verfahren

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus zwei Satzungsteilen mit unterschiedlichen Funktionen, die gemäß §34 Abs.4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden sind.

4.1. Klarstellungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB

Mit der Klarstellungssatzung legt die Stadt Elsterberg im entsprechenden Planausschnitt die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 BauGB fest (Klarstellung).

4.2. Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Mit der Ergänzungssatzung werden die vier ausgewiesenen Einzelflächen I – IV in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Anschluss nach §34 Abs.1 bis 3a BauGB i.V.m. einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1,3 Satz 1 und Abs.4 BauGB. Gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann „die Gemeinde (...) durch Satzung (...) 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“ Dies ist in der vorliegenden Satzung gegeben. Die Prägung der Flächen I, III und IV erfolgt aufgrund der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausstruktur in der unmittelbaren Umgebung, in die sich die Einzelflächen einfügen. Im Bereich der Ergänzungsfläche II überwiegt eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung. In diesem Bereich bildet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen somit einen gelungenen Übergang zur umgebenden Landschaft. Die §9 Abs.6 und §31 sowie ergänzend §1a Abs.2 und 3 und §9 Abs.1a BauGB sind entsprechend anzuwenden. Aus der Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) und den textlichen Festsetzungen sind die Festsetzungen für den Geltungsbereich zu entnehmen. Der Ergänzungssatzung wird die vorliegende Begründung mit Angaben über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung entsprechend §2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beigefügt. Darin ist die gemeindliche Auswahl der Festsetzungen maßvoll und dem Vorhaben angemessen zu erläutern. Nach §34 Abs.5 BauGB ist es „Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (...), dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Nach §34 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 und §10 Abs.3 BauGB anzuwenden. Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB. Die Umweltprüfung ist, wie

auch der Umweltbericht gemäß §2a Satz 2 Nr.2 BauGB und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB entbehrlich; §4c BauGB ist nicht anzuwenden. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfüllt die o.g. Voraussetzungen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird insofern abgesehen. Verfahrensbezogen werden am Ende des Verfahrens die inhaltlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung im zuständigen Ausschuss der Gemeinde im Hinblick auf die kommunalpolitischen Zielsetzungen diskutiert und im Anschluss an die förmliche Beteiligung die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach §1 Abs. 7 BauGB beschlossen. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB sind genehmigungsfrei. Die Satzung wird durch die Stadt Elsterberg in öffentlicher Sitzung beschlossen, durch die Bekanntmachung in Kraft gesetzt und anschließend, unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft gemäß den Vorschriften des §4 Abs. 3 SächsGemO der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, hier das Landratsamt Vogtlandkreis der unteren Rechtsaufsicht angezeigt.

5. Satzungsgebiet und örtliche Situation

5.1. Lage

Die Stadt Elsterberg befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises Vogtlandkreis und grenzt an Thüringen an. Die angrenzenden Gemeinden sind:

	Vogtlandkreis	Thüringen
Gemeinde/Stadt	Stadt Pöhl Netzschkau Limbach	Stadt Greiz



Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Elsterberg Ortsteil Coschütz

Das Gemeindegebiet der Stadt Elsterberg umfasst insgesamt eine Fläche von 25,1 km², unterteilt in die Gemarkungen Coschütz (Lage des Plangebietes) sowie Elsterberg, Noßwitz, Cunsdorf, Görschnitz, Scholas, Losa und Kleingera. Die Stadt verfügt laut Karte 3 „Raumstruktur“ des Regionalplanes Südwestsachsen über keine zentralörtliche Einstufung, so dass der Bedarf der baulichen Weiterentwicklung sich nach den Bedürfnissen der gemeindlichen Eigenentwicklung richtet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen Mittelzentren (MZ) Plauen (ca. 17 km) und Zwickau (30 km).

5.2. Ziel der gemeindlichen Eigenentwicklung

Die Stadt Elsterberg hat derzeit 3.937 Einwohner (Stand: 31.12.2018). Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Elsterberg ist, wie im gesamten Freistaat Sachsen, negativ. Insbesondere der Anteil der Jugendlichen unter 20 Jahren und der Anteil der bis 65-Jährigen hat in den Jahren 2000 – 2014 abgenommen. Der Anteil an Senioren und Hochbetagten ist im gleichen Zeitraum gestiegen. Aus diesem Grund ist es der Stadt Elsterberg wichtig, jungen Familien in den Ortsteilen die Möglichkeit zu geben, sich anzusiedeln.

Im Rahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wurden Ergebnisse für unterschiedliche regionale Einheiten (Gemeinden, Kreise, Verwaltungsgemeinschaften, Verwaltungsverbände, Mittelbereiche, Planungsregionen und Raumkategorien) zum Gebietsstand 1. Januar 2020 für die

Jahre 2019 bis 2035 angeboten. Die Differenziertheit der Merkmalsausprägung hängt von der Einwohnerzahl der jeweiligen Regionaleinheit ab.

Da die Einwohnerzahl für Elsterberg letztmalig aus dem Jahr 2018 vorliegt wurde dies als Grundlage sowohl für den Landkreis, wie auch die Stadt Elsterberg genommen. Die erwartete Bevölkerungsentwicklung anhand der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird in der folgenden Tabelle 1 auszugsweise dargestellt.

Tabelle 1 Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2035 für die Stadt Elsterberg und den Vogtlandkreis.

Jahr	Variante	Stadt Elsterberg		Vogtlandkreis	
		1	2	1	2
2018		3.937	3.937	227.796	227.797
2019		3.870	3.870	226.340	226.240
2020		3.800	3.800	224.850	224.620
2025		3.510	3.490	217.000	215.530
2030		3.270	3.220	208.730	204.970
2035		3.060	2.980	200.340	194.310

Quelle: Eigene Darstellung nach © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2020, Stand: 20.05.2020

In der folgenden Tabelle werden die Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre (2010-2019) dargestellt. Es wird deutlich, dass ausschließlich Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen fertig gestellt wurden.

Tabelle 2 Baufertigstellungen in Elsterberg von 2010- 2019

Jahr	Baufertigstellungen Wohngeb. Insg.	Davon Wohngeb. Mit 1&2 Wohnungen
2010	2	2
2011	1	1
2012	2	2
2013	-	-
2014	-	-
2015	1	1
2016	-1	-1
2017	1	1
2018	3	3
2019	4	4
Summe	14	14
Durchschnitt	1,4	1,4

Quelle: Eigene Darstellung nach © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2020, Stand: 20.05.2020

Es erfolgten in den Jahren 2010 bis 2019 insgesamt 14 Baufertigstellungen, was insbesondere in der fehlenden Verfügbarkeit von Bauflächen begründet liegt.

Im gesamten Stadtgebiet wurden letztmalig im Jahr 1999 Bauflächen zur wohnbaulichen Nutzung rechtskräftig ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Hohndorfer Straße I konnte laut Stellungnahme der Stadt Elsterberg vom 26.05.2020 „bisher nicht realisiert werden, da ein Gerichtsverfahren über mehrere Jahre dort anhängig war. Derzeit läuft die Vermarktung für die Grundstücke des B-Planes. Eine Aufhebung kommt daher für uns nicht in Frage. Die Klarstellungs- und Ergänzungsflächen im Ortsteil Coschütz sind zudem flächenmäßig gering und dürften somit keinen Einfluss auf den Bebauungsplan „Hohndorfer Straße I“ haben“. (s. Anhang 2)

Die Nachfrage nach freien Bauflächen in der Gemeinde liegt, laut Aussage der Stadtverwaltung Elsterberg, bei durchschnittlich 2 - 3 pro Jahr. Unter Berücksichtigung der konkreten Bauinteressen im Ortsteil Coschütz, möchte die Stadt Elsterberg mit der vorliegenden Satzung langfristig Bauflächen für 15- 17 Wohngebäude zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs sowie zur Sicherung der Daseinsvorsorge bereitstellen und eine abschließende städtebauliche Lösung für den Ortsteil Coschütz finden. Zudem umfasst die Fläche der Klarstellungssatzung 6 Baulücken, welche für die

Wohnnutzung geeignet wären, jedoch zurzeit in privatem Besitz sind. Die Einbindung des Plangebietes in den Ortsteil Coschütz und die Erschließung sind gegeben.

Die in der Satzung ausgewiesenen 15 - 17 Baugrundstücke entsprechen dem Bedarf für ca. 7 - 9 Jahre.

Nach Aussage der Stadt Elsterberg befinden sich im Ortsteil Coschütz keine verfügbaren Standortalternativen. Innerhalb des Siedlungsbestandes sind 6 Baulücken vorhanden, diese gehören privaten Grundstücken an, welche für die Gemeinde nur im Einzelfall zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2011 standen während der Erhebung des ZENSUS 2011 im Gemeindegebiet 322 Wohnungen, davon 70,19 % mit einem Baujahr vor 1948 (226/322) und einer unzureichenden Ausstattung, leer. Der überwiegende Teil befindet sich in privater Hand (178/322), in der Hand von Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (Privatpersonen) (60/322) sowie innerhalb von Mehrfamilienhäusern (277/332). Entsprechend des Baualters der vorhandenen Gebäude, der Ausstattung, des Zustands und der privatrechtlichen Beschränkungen stellen die Leerstände in der Stadt Elsterberg und den Ortsteilen gegenwärtig keine geeigneten Potentiale zur gemeindlichen Eigenentwicklung dar.

5.3. Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst den Ortsteil Coschütz. Es befindet sich auf einer Höhe von rd. 390 – 430 m über Normalhöhennull (NHN). Die Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung grenzen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Coschütz, entlang der Straßen „Friedensstraße“, „Losaweg“, „Zur Eichleite“, „Reimersgrüner Straße“ und „Elsterberger Weg“ an. Der Ortsteil Coschütz sowie die Umgebung der Ergänzungsflächen, entsprechen überwiegend den Charakteristiken eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Der Siedlungsbereich des Ortsteils Coschütz stellt einen maßgeblichen Bebauungszusammenhang mit einigem städtebaulichem Gewicht dar (vgl. Abb.2 und 3). Die Ergänzungsgebiete fügen sich in die bauliche Struktur der angrenzenden Bebauung ein. Die ortstypische Bebauung in der maßgeblichen Umgebung aus Wohn- und Funktionsgebäuden besitzt i.d.R. ein bis zwei Vollgeschosse, im Bereich der Ergänzungsfläche II drei Vollgeschosse. Üblich sind zur Gebäudelängsachse symmetrische Dächer. Das Satteldach ist die bestimmende Dachform, vereinzelt kommen auch andere Dachformen wie (Krüppel)walmdächer vor. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden i.d.R. anthrazitfarbene oder rotbraune Ziegel verwendet. Die Geltungsbereiche I – IV der Ergänzungssatzung

umfassen insgesamt eine Fläche von 15.639 m², anteilig auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Coschütz:

- Fläche I: Flst.-Nr. 170/4, Teilw. Flurst.-Nr. 170/5, 171, 173, 174, 17, 16, 178, 179 und 31/3
- Fläche II: Flurst.-Nr. 199/3, Teilw. Flurst.-Nr. 193/11, 199/1, 199/2, 199/4 und 199/5
- Fläche III: Flurst.-Nr. 1/a, Teilw. Flurst.-Nr. 152, 153, 154 und 155
- Fläche IV: Teilw. Flurst.-Nr. 51/43, 52/a und 52/b



Abb. 2: Satzungsgebiet

Die Ergänzungsflächen werden folgendermaßen begrenzt:

Fläche I (6.004 m²):

im Norden: durch Wohnbebauung

im Osten: durch Landwirtschaftsflächen/ Grünland


im Süden: durch Landwirtschaftsfläche/Grünland

im Westen: durch Wohnbebauung sowie Landwirtschaftsfläche/Grünland

Innerhalb der Fläche I befinden sich z.T. bereits Wohnhäuser (östlicher Teil des Geltungsbereiches) sowie Gärten (westlicher Teil der Ergänzungsfläche).

Laut der Stellungnahme der Agrargenossenschaft „Am Kuhberg“ eG vom 11.05.2020 befinden sich angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe der Ergänzungsfläche I, in östlicher Richtung Ackerland.

Die Ergänzungsfläche wird in den folgenden Abbildungen visuell dargestellt.

	
<p>Ergänzungsfläche I (Luftbild)</p>	<p>Ergänzungsfläche I</p>
	
<p>Wohnbebauung der gegenüberliegenden Straßenseite (Erg. Fläche I)</p>	<p>Blick vom südlichen Bereich der Erg. Fläche I nach in die Reimersgrüner Straße nach Nordwesten.</p>

Fläche II (1.183 m²) :

- im Norden: durch Kleingärten
- im Osten: durch Wohnbebauung sowie Garagenhof
- im Süden: durch Wohnbebauung/Gartennutzung
- im Westen: durch Landwirtschaftsflächen

Innerhalb der Fläche I befinden sich als Garten genutzte Flächen, teilweise mit Garagen. Die Umgebungsbebauung ist jedoch durch Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau sowie direkt südlich angrenzend Einfamilienhäuser.

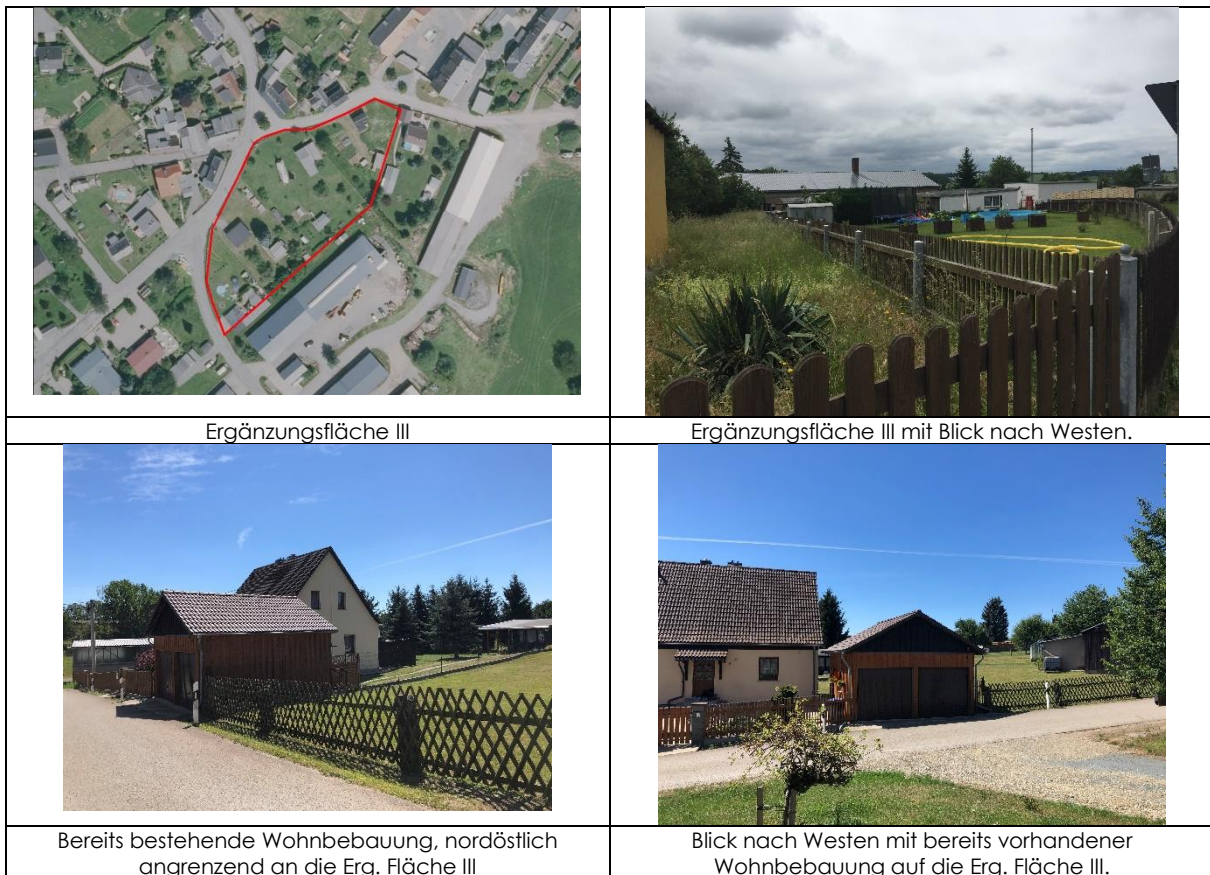
Zudem handelt sich laut der Stellungnahme der Agrargenossenschaft „Am Kuhberg“ eG vom 11.05.2020 bei den an die Ergänzungsfläche II angrenzenden Flächen zum größten Teil um Ackerflächen.



Fläche III (3.287 m²):

- im Norden: durch die Straße „Friedensstraße“
im Osten: durch die Straße „Zur Eichleite“ und Wohnbebauung
im Süden: durch Gartennutzung
im Westen: durch die Straße „Losaweg“

Die Ergänzungsfläche III ist durch private Gartennutzung geprägt. Südlich grenzen an die Ergänzungsfläche unmittelbar landwirtschaftliche (Technik-) Gebäude an. Südöstlich des Ergänzungsereichs III ist bereits Wohnbebauung vorhanden, welche ebenfalls unmittelbar an die landwirtschaftlichen (Technik-)Gebäude angrenzt. Somit ist davon auszugehen, dass die Nutzung, in Einklang mit einer benachbarten Wohnbebauung steht.



Fläche IV (5.165 m²):

im Norden: durch Landwirtschaftsflächen

im Osten: durch Landwirtschaftsflächen

im Süden: durch Wohnbebauung sowie Stallanlagen/Lagerflächen

im Westen: durch Dreiseithof sowie Landwirtschaftsflächen

Die Flächen der Geltungsbereiche befinden sich anteilig auf Grünland sowie auf Flächen die bereits durch Wege und Nebengelasse geprägt sind. Zudem handelt sich laut der Stellungnahme der Agrargenossenschaft „Am Kuhberg“ eG vom 11.05.2020 bei den an die Ergänzungsfläche IV angrenzenden Flächen zum größten Teil um Ackerflächen.

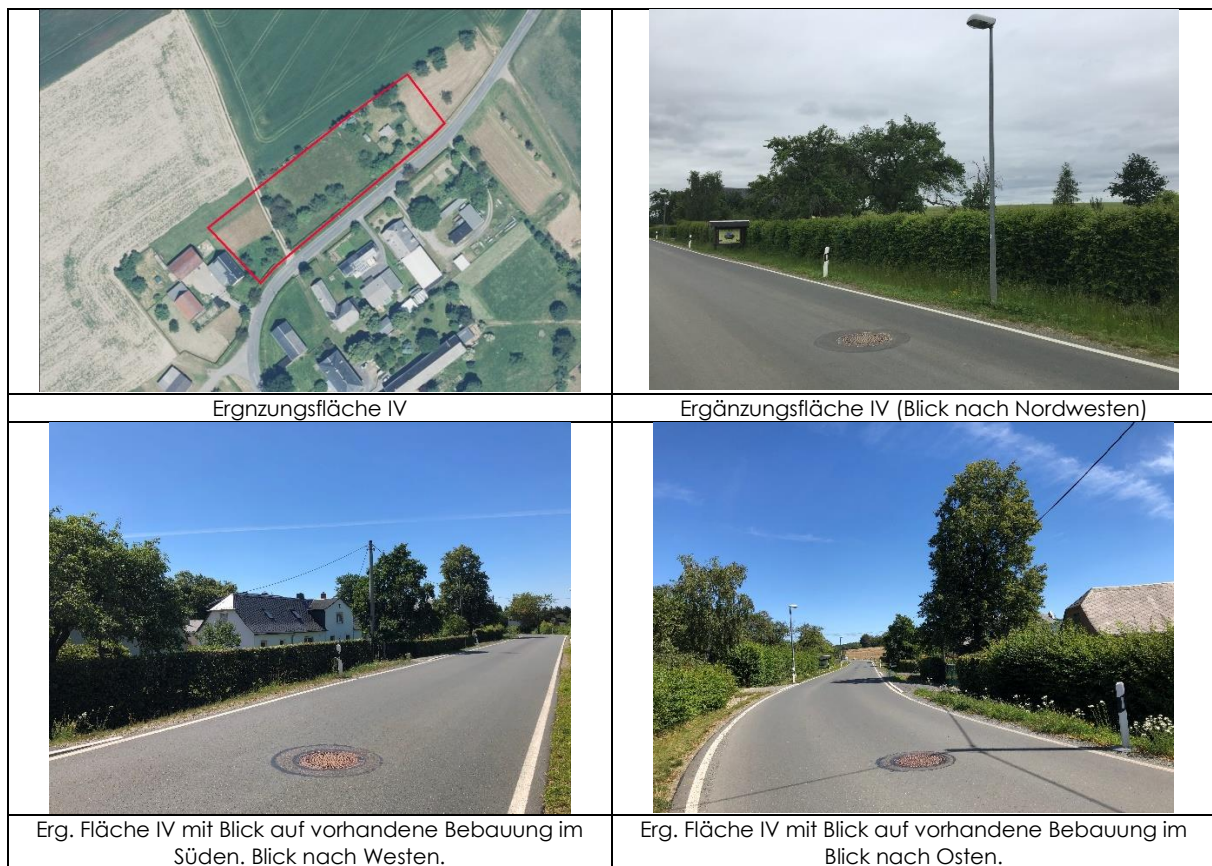


Abb. 3: Bilder des Plangebietes

5.4. Naturräumliche Situation und Schutzgüter

Naturraum: Naturräumlich gehört die Stadt Elsterberg und damit das Plangebiet zum Sächsischen Bergland und Mittelgebirge in der Mikrogeochore Netzschkauer Hochfläche. Das Plangebiet liegt auf einer Hochfläche auf einer Höhe von rd. 420 m ü. NHN (Normalhöhenull). Die potentiell natürliche Vegetation eines bodensauren Buchen(misch)waldes liegt im Ortsteil Coschütz vor.

Boden: Die Hauptbodenregion der Stadt Elsterberg sind Berg- und Hügelländer mit hohem Anteil an Ton- und Schluffschiefern sowie Pseudogleye aus Tonschiefern. Auf Grund der Petrographie und des Verwitterungsverhaltens der Ausgangsgesteine herrschen trotz geringer Lössanteile schluffreiche Substrate vor. In der Landwirtschaft wird von staunassen oder wechselfeuchten Standorten gesprochen, die häufig recht schwierig zu bewirtschaften sind. Unter Bezug auf die Ackernutzung sind Wechsel von hoher zu geringer Bodenfruchtbarkeit zu verzeichnen. (vgl. LfULG)

Laut Stellungnahme des LfULG vom 12.02.2020 befindet sich „das Plangebiet (...) aus strukturgeologischer Sicht im Vogtländischen Synklinorium. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt. Laut geologischer Karte wird der Untergrund im Plangebiet von Siltschiefer der Burgleite-Formation, Grauwacke bis Sandstein der Scholas-Formation sowie Sandstein der Kahmer-Formation des Unterkarbon gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenah dominieren die Verwitterungsprodukte der anstehenden Festgesteine in Form von Hanglehm und Hangschutt. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich ist die natürliche Schichtenfolge gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

- 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.

Laut Stellungnahme des LfULG vom 12.02.2020 ist zudem bei Errichtung oder Wiederherstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 (...) das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Im Plangebiet, dem Ortsteil Coschütz, liegen mehrere Böden vor, dies sind überwiegend Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm (Lösslehm; Tonschiefer) flach über periglaziärem Schluffgrus (Tonschiefer) sowie zu geringeren

Teilen Auengley aus fluvilimnogenem Schluff (Auenschluff; Auenkies), Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schutt führendem Schluff über periglaziärem Schuttschluff (Lösslehm; Grauwacke) sowie Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff (Lösslehm) über tiefem periglaziärem Kies führendem Sand (Konglomerat; Schiefertone).

Die Stadt Elsterberg liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein/Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in dt. Erdbebengebieten) wie auch auf die DIN EN 1998 (Eurocode 8) hingewiesen.

Laut Stellungnahme des Referates Abfallrecht/Bodenschutz des Landkreises Vogtlandkreis vom 17.02.2020 bestehen gegen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen keine Bedenken. Zudem wird der Hinweis:

„Das Flurstück Nr. 178 der Gemarkung Coschütz ist im SALKA unter der AKZ 78410166 als „Deponie Coschütz“ geführt. Nach jetzigem Kenntnisstand ist der im Satzungsbereich liegende Teil des Flurstücks Nr. 178 nicht Teil der Deponie.

Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast ergeben, ist gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich die Untere Abfall- & Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis über diesen Sachverhalt zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dieser Behörde abzustimmen.“ Die Fläche wird in der Planzeichnung gekennzeichnet dargestellt.“

gegeben.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 -132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ 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.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

- Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Hohlräume. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß §5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Pflanzen und Tiere, Biotopvielfalt

Der nachfolgende Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme generell nicht zulässig. Auf den sonstigen 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 v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.
- 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.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen befinden sich keine Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete. Aufgrund der Hangneigung ist schadloose Ableitung von Niederschlagswasser im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren nachzuweisen. Dazu ist der nachfolgende Hinweis im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- 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 bei Bedarf unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

Klima: Der Geltungsbereich zählt zum Klimatyp des mäßig feuchten Hügel-/Berglandes mit einem durchschnittlichen Niederschlag von 560-720 mm und einer durchschnittlichen Temperatur von T 7,4-7,8°C.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild ist überwiegend durch Agrarstrukturen in Form von Grünlandnutzung mit einzelnen Gehölzverbänden, traditionellen Mehrseithöfen sowie einzelnen jüngeren Siedlungs- und Einfamilienhausgebieten seit den 1970er Jahren geprägt. Aufgrund der textlichen Festsetzungen, z.B. zur Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss findet eine Anpassung an die Umgebung statt und die Bebauung des Plangebietes fügt sich in die bauliche Umgebung ein. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Immissionsschutz: Der Ortsteil Coschütz ist von landwirtschaftlicher Fläche umgeben, zudem sind landwirtschaftliche Betriebe vor Ort vorhanden.

Laut Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 17.02.2020 befindet sich die Ergänzungsfläche III in unmittelbarer Nähe zu einem Landwirtschaftsbetrieb auf einer nach Flächennutzungsplan dargestellten gemischt bebauten Fläche. Die Grenze der Ergänzungssatzung rückt an diesen Betrieb heran. Baunutzungsrechtliche Beeinträchtigungen sind hier wegen anlagenbezogener Geräusch- und Geruchsbeeinträchtigungen für zukünftige Wohnbebauungen nicht auszuschließen.

Es sind keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Folgender Hinweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Auf Grund der dörflichen Prägung des Gebietes und der im Außenbereich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist mit ländlichen Geruchsimmissionen zu rechnen.

Schutzgebiete: Regionale Schutzgebiete (Naturschutzgebiete (NSG) sowie FFH-Fledermausquartiere und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht berührt. Allerdings befindet sich das Vorhaben laut Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kuhberg-Steinicht“.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Anlage 1: Schreiben vom 17.07.2019), gilt diese Darstellung jedoch als überholt und es bestehen „keine naturschutzfachlichen und rechtlichen Bedenken zur Ergänzungssatzung“.

Da das LSG noch ohne neue Rechtsverordnung ist, würde die Untere Naturschutzbehörde vorschlagen, „bei dessen Neubearbeitung den Grenzverlauf außerhalb des Satzungsgebietes festzulegen. Mithin erübrigt sich auch ein Ausgliederungsverfahren über die Flächen der Ergänzungssatzung. Dies soll mittelfristig umgesetzt werden. Im Rahmen der Überarbeitung der Gebietsgrenzen ist davon auszugehen, dass das Satzungsgebiet sowie die umliegenden Kleingartenbereiche aus dem Schutzstatus entlassen werden. Eine Ausgliederung der Flächen in Verbindung mit einem aufwendigen Ausgliederungsverfahren ist daher nicht verhältnismäßig.

Eine nachrichtliche Übernahme ist nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls nicht erforderlich.“

Durch das Referat Naturschutz des Landratsamtes Vogtlandkreis wird in der Stellungnahme vom 17.02.2020 der Hinweis gegeben:

- Bei rechtlicher Überarbeitung des Landschaftsschutz-gebietes Kuhberg/Steinicht werden die Grenzverläufe den Erfordernissen der Ergänzungssatzung angepasst.

Nutzung: Gegenwärtig befinden sich die für die Planung vorgesehenen Flächen teilweise in landwirtschaftlicher Nutzung oder werden als Garagenhof bzw. Kleingarten genutzt. Agrarstrukturelle Belange stehen der Planung nicht entgegen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe der Weiden und des Grünlands im Siedlungsrandbereich kommt es zu keinen existentiellen Einschränkungen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die vorhandene Bebauung dient ausschließlich der Wohnnutzung.

Laut der Stellungnahme der Agrargenossenschaft „Am Kuhberg“ eG vom 11.05.2020 ist außerhalb der Ergänzungsflächen keine Nutzungsaufgabe durch die Agrargenossenschaft geplant und die bisherige Bewirtschaftung wird im bisherigen Umfang fortgesetzt.

Archäologie und Denkmalschutz: Im Ortsteil Coschütz, im Bereich der Klarstellungssatzung, liegen Kulturdenkmäler (Rittergut Coschütz, Kulturhaus Thomas Müntzer sowie eine Grabanlage mit Buche) vor, diese liegen jedoch nicht im Geltungsbereich der Ergänzungssatzungen.

Folgende Hinweise sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Im Satzungsgebiet sind archäologische Relevanzgebiete betroffen, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Maßnahmen in diesen Bereichen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Kampfmittel:

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung aus der Zeit bis 1945 wird in der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 12.02.2020 Folgendes mitgeteilt:

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, und u. a. auch Flächen in der Nähe des angefragten Bereiches wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht.

Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fach-dienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung).

Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Für Rückfragen bei konkreten Bauvorhaben steht Frau Richter, Tel.: 03741/3002519, E-Mail: richter.sabine@vogtlandkreis.de zur Verfügung. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung).

Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

Kataster:

Laut der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 17.02.2020 beziehen sich geplante oder bestehende Objekte eines Planungsvorhabens lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches Raumbezugssystem. Da dabei zwischen Punkten der Grundlagenvermessung (Raumbezugsfestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte) und Punkten des Liegenschaftskatasters (Aufnahmepunkte, den Raumbezugsfestpunkten nachgeordnete Vermessungspunkte) unterschieden wird, wird um rechtzeitige Mitteilung an das Landratsamt Vogtlandkreis gebeten, wenn innerhalb des Planungsgebiets Punkte des Liegenschaftskatasters gefährdet sein sollten.

Die Punkte des Liegenschaftskatasters werden in der Anlage 3 dargestellt.

6. Erschließung

Vom Gesetzgeber ist die abschließende Prüfung der Erschließung in die Genehmigungsphase des Vorhabens verlagert worden, um das Aufstellungsverfahren der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB zu verkürzen. Die Anschlüsse der einzelnen Medien sind im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung, in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und Verbänden verbindlich zu regeln. Die vollständige Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherren nachzuweisen.

6.1. Verkehrserschließung

Die Ergänzungsfläche I wird über die Straße „Reimersgrüner Straße“ und die Ergänzungsfläche II über den „Elsterberger Weg“ erschlossen. Die Verkehrserschließung der Ergänzungsfläche III erfolgt über die öffentlich gewidmete Erschließungsstraße „Friedensstraße“, die im Ortsbereich als K 7887 verläuft, dem „Losaweg“ sowie der Straße „Zur Eichleite“. Über die „Friedensstraße“ wird ebenfalls die Ergänzungsfläche IV erschlossen.

Die Friedensstraße ist in das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbundes Vogtland (VVV) eingebunden. Die nächstgelegene Haltestelle des regionalen Busverkehrs „Kulturhaus Coschütz“ befindet sich rund 50 m westlich der Ergänzungsfläche III, etwa 300m südlich der Ergänzungsfläche IV sowie jeweils etwa 500 m östlich entfernt von den Ergänzungsflächen I und II. Die Haltestelle wird regelmäßig durch die Buslinie V-84 (Reichenbach - Mylau - Netzschkau - Elsterberg) bedient. Aufgrund der geplanten Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsbelastung auf der Straße „Friedensstraße“ und auf der „Reimersgrüner Straße“ bzw. dem „Elsterberger Weg“ geringfügig erhöht. Die Zufahrt für Ver- und Entsorgungsträger sowie für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge ist über den angrenzenden öffentlichen Straßenraum der „Friedensstraße“ und der Straßen „Zur Eichleite“, „Reimersgrüner Straße“, „Losaweg“ sowie „Elsterberger Weg“ zu den Ergänzungsflächen gewährleistet. Folgender Hinweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungs- und Bauausführungsverfahren zu berücksichtigen:

- Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

In der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 17.02.2020 werden die folgenden Hinweise gegeben:

- Für die Erschließung der Baugrundstücke mit den Versorgungsträgern, ist ein Antrag auf Vereinbarung zum Rahmenvertrag durch den Versorgungsträger beim Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung zu stellen.
- Für die Errichtung einer Zufahrt zur Kreisstraße ist nach § 18 Sächsischem Straßen Gesetz eine Anhörung erforderlich.

Durch das Landratsamt Vogtlandkreis wird durch das Referat in der Stellungnahme vom 17.02.2020 zudem der folgende Hinweis gegeben, dieser ist somit von der Stadt Elsterberg sowie dem zuständigen Straßenbauträger im nachgeordneten Verfahren zu prüfen:

- Die Ergänzungsfläche IV befindet sich unmittelbar nach der Ortstafel Coschütz und ist damit bereits innerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Es wird darauf hingewiesen, dass dort kein Gehweg vorhanden ist. Das dort vorhanden begehbare Bankett sollte auf jeden Fall erhalten bleiben.
- Die Ergänzungsfläche III an der Friedensstraße zwischen dem Abzweig Losaweg und Zu Eickleite besitzt derzeit keinerlei Zufahrten auf die K 7887. Aus dem Erläuterungsbericht geht nicht ganz eindeutig hervor, ob die Flurstücke 152, 153,154 und 152 künftig über die Kreisstraße erschlossen werden sollen. Wenn ja, wird dies aus dem Blickwinkel Sichtverhältnisse als kritisch gesehen. Eine rückwärtige Erschließung sollte hier angestrebt werden. Auch hier ist in dem Bereich keinerlei Gehsteig auf dieser Straßenseite vorhanden.
- Die Ergänzungsfläche I an der Reimersgrüner Straße ist analog ohne Gehsteig. Auch hier sind die verkehrstechnischen Randbedingungen (schlechte Sichtweiten, schmale Fahrbahn, kein Gehsteig) nicht optimal.
- Parken ist aufgrund der geringen Fahrbahnbreite an der Reimersgrüner Straße und auch an der Friedensstraße nicht möglich.
- Die Ergänzungsfläche II am Elsterberger Weg liegt direkt an der kommunalen Straße. Die Einschätzung der verkehrlichen Erschließbarkeit obliegt der örtlichen Verkehrsbehörde der Stadt Elsterberg entsprechend selbst.

6.2. Stadttechnische Erschließung

Wasser und Abwasser

Die Stadt Elsterberg ist über den Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) mit Trinkwasser erschlossen.

- Die konkrete Verfügbarkeit von Löschwasser ist durch den Bauherrn im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde nachzuweisen.

Auch für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV) zuständig.

In der Stellungnahme des ZWAV vom 19.02.2020 werden zur Trinkwasserversorgung der 4 Ergänzungsflächen die folgenden Aussagen gemacht:

„Standort I:

Über Flurstück 178,179 und 31/3 verläuft die Haupteinspeisung Trinkwasser DN 100 PVC. Es besteht ein Leitungsrecht. Der Schutzstreifen ist zu respektieren. Entsprechende Festsetzungen sind notwendig. Über Flurstück 170/4 und 170/5 verläuft ebenfalls eine Hauptleitung Trinkwasser PEd125. Es gelten die Aussagen zu den vorgenannten Flurstücken.

Flurstück 171 kann unter Benutzung des Nachbargrundstückes an die Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Dazu ist eine privatrechtliche Regelung vom Bauherren zu treffen. Flurstück 173 und 174 gelten zur Zeit als nicht erschlossen. Über Flurstück Nr. 17 verläuft ebenfalls eine Hauptleitung Trinkwasser DN 80 GG. Es gelten die Aussagen zu den vorgenannten Flurstücken.

Fazit: Die Nutzung von Standort I ist durch den Leitungsbestand eingeschränkt.“

„Standort II:

Die Versorgungsleitung Trinkwasser liegt in Privatgrund. Für die Herstellung der Trinkwasseranschlüsse ist eine privatrechtliche Regelung vom Bauherren zu treffen.“

„Standort III:

Für die Flurstücke 152, 153, 154, 155 sind Trinkwasseranschlüsse an die Hauptleitung PEd90 in der Friedensstraße/Losaweg herzustellen. In der Straße Zur Eichleithe liegt keine Trinkwasserleitung.“

„Standort IV:

Neben der Fahrbahn der Friedensstraße (im Straßengrundstück) verläuft eine Versorgungsleitung Trinkwasser PEd63. Der Standort befindet sich in der Hochlage des Ortes. Die Absicherung der Versorgung nach Menge und Druck ist zu prüfen.“

Für den Teil des Abwassers wird dem vorliegenden Entwurf durch den ZWAV grundsätzlich zugestimmt. Es werden durch den ZWAV in der Stellungnahme vom 19.02.2020 jedoch die folgenden Hinweise gegeben:

„In Coschütz befinden sich Mischwasserkanäle, die zum Teil erst kürzlich erneuert wurden und mit der vorhandenen Teichkläranlage ist der Ortsteil abwasserseitig zentral erschlossen.“

Aufgrund des Zustands der weiterführenden Kanäle im Bereich Reimersgrüner Straße sollte das Regenwasser auf den Flurstücken weitestgehend zurückgehalten werden. Durch die Ergänzungsfläche I (Flurstücke 178 und 179) verlaufen Abwasserkanäle, die gemäß DIN 19630 nicht überbaut werden dürfen. Daher eignen sich diese Grundstücke zu einer weiteren Erschließung nur bedingt. Investitionen von Seiten des Zweckverbandes sind in den nächsten Jahren nicht geplant.“

Durch das Referat Wasserwirtschaft/Wasserrecht wird in der Stellungnahme des LRA Vogtlandkreis in der Stellungnahme vom 17.02.2020 folgender Hinweis gegeben:

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung begründet kein Baurecht an den ausgewiesenen Standorten, so dass in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die gesicherte Entwässerung nachzuweisen ist. Dies kann u. U. dazu führen, dass einzelne Flächen nicht bebaubar sind.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Es befinden sich laut Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH vom 10.02.2020 im geplanten Baubereich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür wird die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de gegeben.

Laut Stellungnahme von TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.Kg vom 27. 01. 2020 ist der Bauunternehmer aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechtswegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Es ist zu beachten, dass zeitweise außer Betrieb befindliche Leitungen wie in Betrieb befindliche zu behandeln sind.

Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Nutzen Sie hierfür unser Planauskunftsportal über den Link: <https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistungen/Planauskunftsportal.aspx> Aussagen

zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.

Sollten Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand auftreten, wird für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ein entsprechender Auftrag benötigt.

Damit die Maßnahmen von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.Kg fristgerecht geplant werden können, sind Änderungsverlangen rechtzeitig zuzusenden.

Gas

In der Stadt Elsterberg liegen Gasleitungen der Thüringer Energienetze vor.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Stadt Elsterberg wird durch die KEV - Kreisentsorgungs GmbH Vogtland durchgeführt. Aussagen zur konkreten Abfallentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren zu erheben.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Laut Stellungnahme der MITNETZ STROM GmbH vom 10.02.2020 sich Fernmeldekabel der envia TEL GmbH im Geltungsbereich Klartsellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Coschütz.

Die Sicherung der Erschließung einschließlich der Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes ist jeweils durch den Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen.

7. Übergeordnete Planungen

7.1. Flächennutzungsplan der Stadt Elsterberg

In den Jahren 2004 und 2005 wurde der Entwurf eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Elsterberg erarbeitet, welcher jedoch nur als Arbeitsstand dient und keine Rechtswirksamkeit erlangt hat. Die Stadt Elsterberg verfügt somit nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Satzung kann folglich nicht aus dem FNP entwickelt werden.

Die Ergänzungsflächen sind im letzten Stand (06/2005) des Flächennutzungsplanentwurfes als Wohnbaufläche (Ergänzungsfläche I und II), Mischbaufläche (Ergänzungsfläche III) und Fläche für Landwirtschaft (Ergänzungsfläche IV) dargestellt. Die jetzige Planung der Ergänzungsflächen entspricht somit überwiegend den damaligen Planungsabsichten der Stadt Elsterberg.

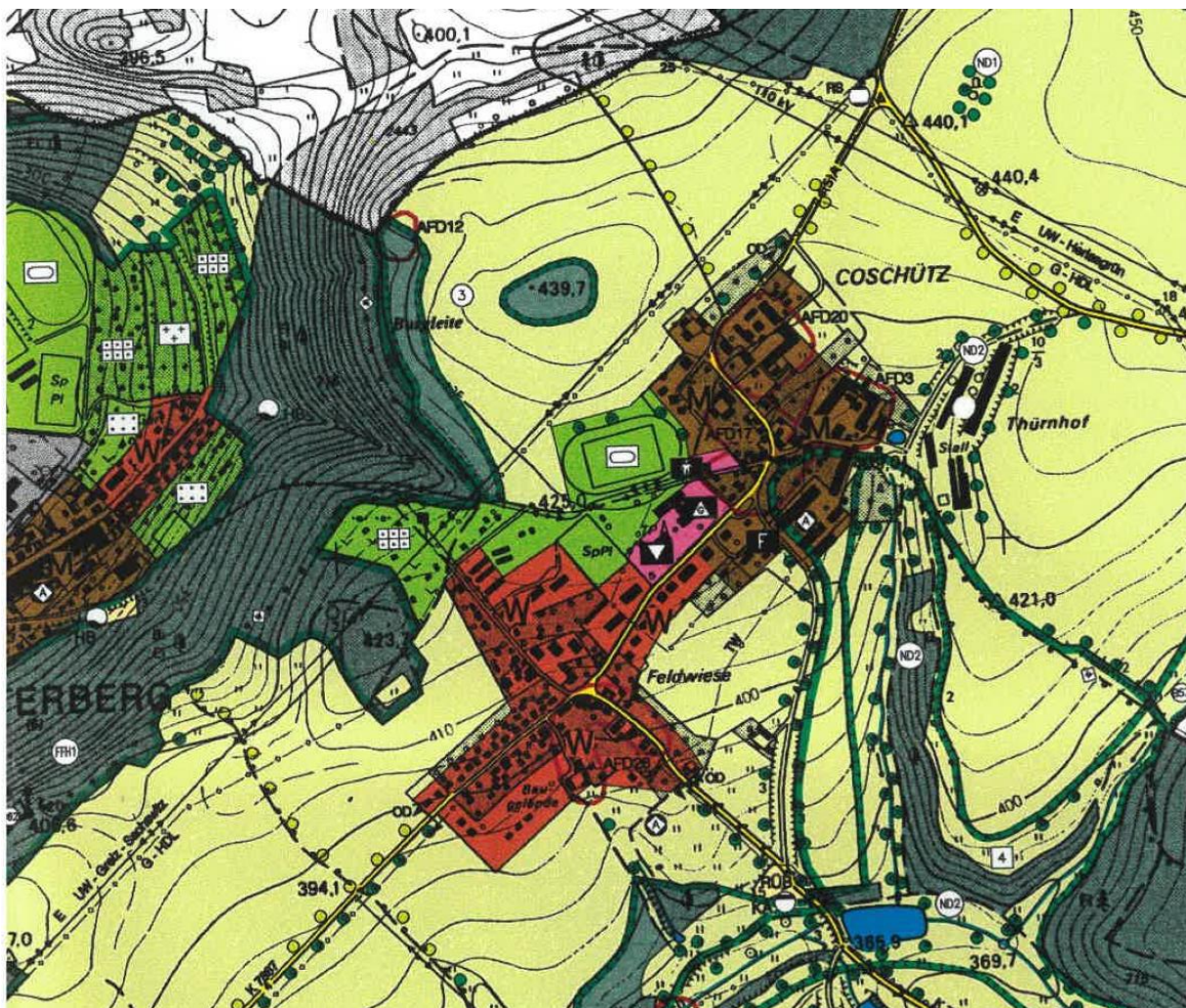


Abb. 4: Entwurf 06/2005 Flächennutzungsplan der Stadt Elsterberg

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan hat auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben keine unmittelbare Rechtswirkung. Ein Bauvorhaben ist regelmäßig

zulässig, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegt bzw. die Zulässigkeitsvoraussetzungen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erfüllt.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Coschütz“ der Stadt Elsterberg im Ortsteil Coschütz sollen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. Die einzubeziehenden Flächen müssen dabei durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Auf eine „Abrundung“ kommt es jedoch nicht mehr an. Geeignete Flächen können z.B. Grundstücke sein, die als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zu bewerten sind oder auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße liegen. Dieser Anwendungsfall „einseitig bebaute Straße“ liegt für die Ergänzungsflächen im Ortsteil Coschütz vor.

Eine bauliche Entwicklung durch Ein- oder Zweifamilienhäuser zur beidseitigen Bebauung der Straßen „Friedensstraße“, „Reimersgrüner Straße“ sowie „Elsterberger Weg“ ist städtebaulich vertretbar. Durch die beidseitige Bebauung der „Friedensstraße“ wird zudem das Zentrum des Ortsteils Coschütz gestärkt, diese städtebauliche Entwicklung wird durch die Stadt Elsterberg beabsichtigt und forciert. Der Geltungsbereich mit den Teilflächen I – IV grenzt an die bestehenden Bebauungen des Ortsteils Coschütz an und wird durch diese baulich vorgeprägt. Das Satzungsgebiet ist für eine Nachverdichtung geeignet und vollständig erschlossen bzw. erschließbar. Das damalige Planungsziel des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung weiterverfolgt, da sich die geplanten Ergänzungsflächen in dem bereits angedachten Bereich für Wohn- bzw. Mischbaufläche befinden. Deshalb stellt die Darstellung die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage. Der § 1a Abs. 2 BauGB wird durch die Festsetzung § 4 (3) „Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen“ sowie durch das grundsätzliche Einfügungsgebot nach § 34 BauGB beachtet. Alternative Bauflächen stehen in der Stadt Elsterberg Ortsteil Coschütz nicht zur Verfügung. Alle Biotope, Schutzgebiete und wertvolle Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb der Ergänzungsflächen. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplans widersprechen der geplanten Nutzung nicht und stehen

einer baulichen Entwicklung der Ergänzungsflächen nicht entgegen. Die Ergänzungsfläche III liegt im Landschaftsschutzgebiet Kuhberg-Steinicht. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Anlage 1: Schreiben vom 17.07.2019), gilt diese Darstellung jedoch als überholt und es bestehen „keine naturschutzfachlichen und rechtlichen Bedenken zur Ergänzungssatzung“.

7.2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landes- bzw. Regionalplanung anzupassen und die jeweiligen Grundsätze zu berücksichtigen. Die vorliegende Ergänzungssatzung beachtet und berücksichtigt die zur Beschlussfassung der Satzung geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Im Zuge einer Änderung der rechtswirksamen Satzung wird die Planung an die aktuellen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung sind

- im **Landesentwicklungsplan Sachsen** der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013) und
- im Regionalplan Südwestsachsen (RPSW) (in Kraft getreten am 10.07.2008) des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz-Erzgebirge (seit 2008 - Planungsverband Region Chemnitz) dargestellt.

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

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Stadt Elsterberg zählt laut **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** zu den Gemeinden im verdichteten Bereich im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung. Weitere Aussagen zum Plangebiet sind in den Karten des LEP 2013 nicht enthalten.

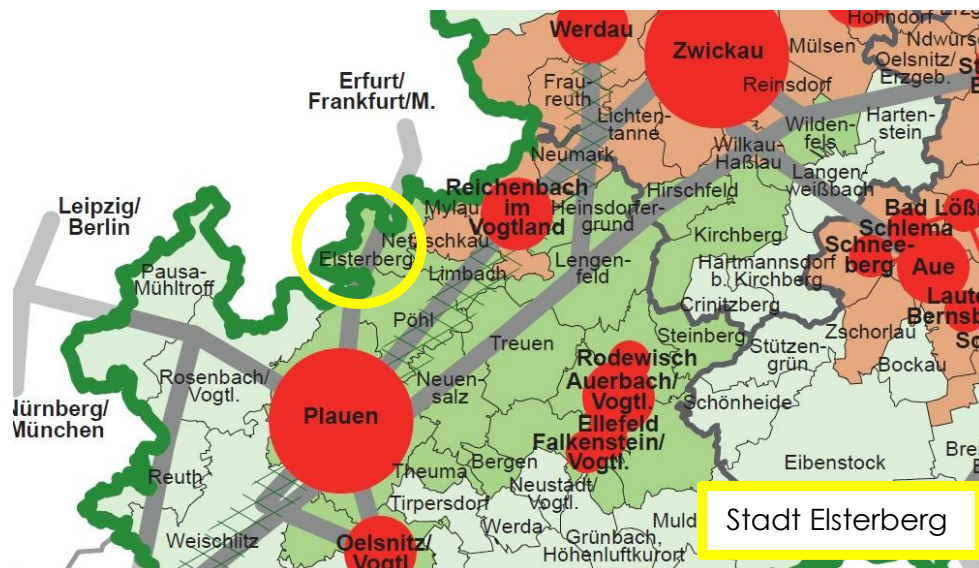


Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplanes Sachsen, 2013

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.

Z 2.2.1.5 Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Begründung

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gehören nicht zur Bauleitplanung, somit bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der „Abrundung“ des Innenbereiches.

Aufgrund der Ausweisung bereits baulich vorgeprägter Flächen in unmittelbarer Randlage zum bestehenden Siedlungsbereich, auf der gegenüberliegenden Seite bereits einseitig bebauter Straßen werden die Grundsätze des flächensparenden Bauens durch die Stadt Elsterberg berücksichtigt.

Die Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.

Regionalplan Südwestsachsen (2008)

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Stadt Elsterberg 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 31.07.2008) weiter fort.

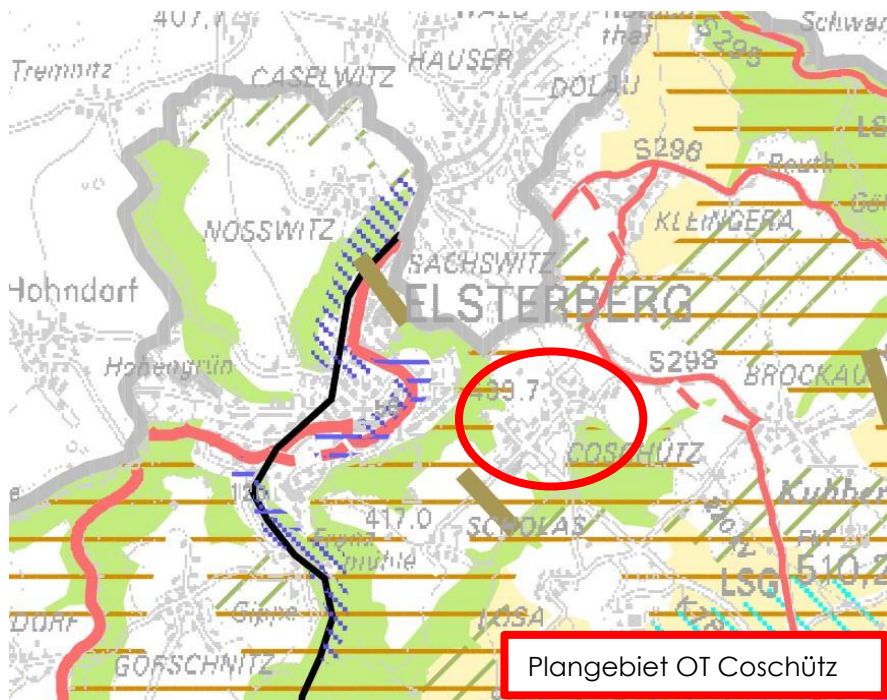


Abb. 6: Karte 3 RP Südwestsachsen 2008

In der Karte 3 - *Raumnutzung* des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge sind für den bereits bebauten Ortsteil Coschütz und angrenzend an die Bebauung, für das Plangebiet keine Darstellungen vorgenommen worden.

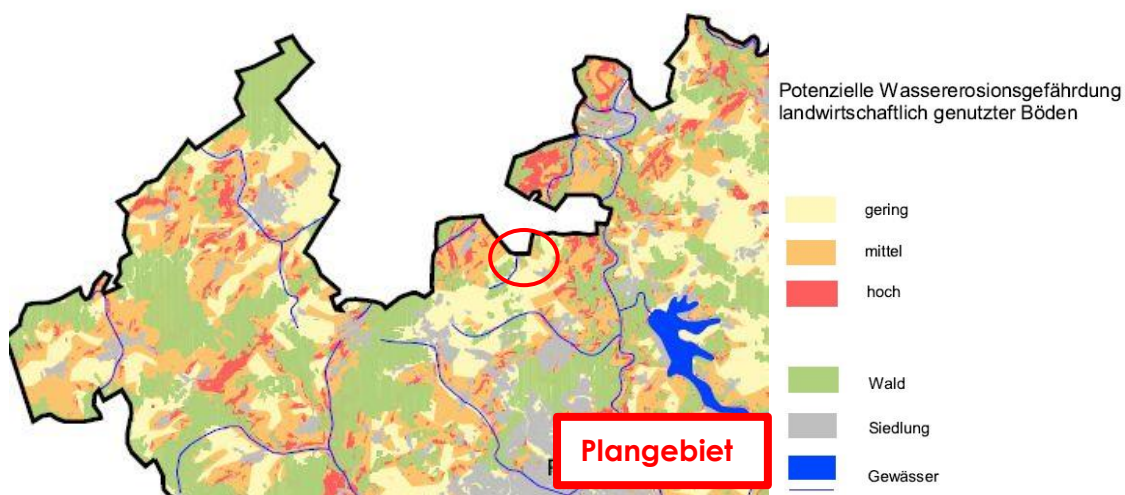


Abb. 7: Karte 4-3 Landschaftsrahmenplan RP Südwestsachsen 2008

Aus der Karte 4-3 des Landschaftsrahmenplanes geht hervor, dass der Ortsteil Coschütz in einem Gebiet mit mittlerer bis hoher Wassererosionsgefährdung und einer hohen geologisch bedingten Grundwassergefährdung liegt. Besondere Handlungserfordernisse für die vorliegende Planung ergeben sich aus den

Darstellungen des Regionalplanes Südwestsachsen (2008) nicht. Konkrete Darstellungen liegen erst in einiger Entfernung zum Plangebiet und werden durch die Planung nicht berührt.

Nachfolgende Ziele und Grundsätze des RP Südwestsachsen (2008) wurden beachtet bzw. berücksichtigt:

Ziele und Grundsätze RPSW 2008

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.

Begründung

Durch die vorliegende Planung wird die vorhandene Wohnbebauung ergänzt, so dass einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Durch die Planung der abschließenden Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die zulässige Art der Bebauung orientiert sich am baulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes. Dadurch ist das Einfügen in die Umgebung gegeben.

Die Aussagen des Regionalplans Südwestsachsen (2008) stehen einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.

Regionalplan Region Chemnitz (RPC)

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans 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, mit seinen Zielen Eingang in die vorliegende Planung.

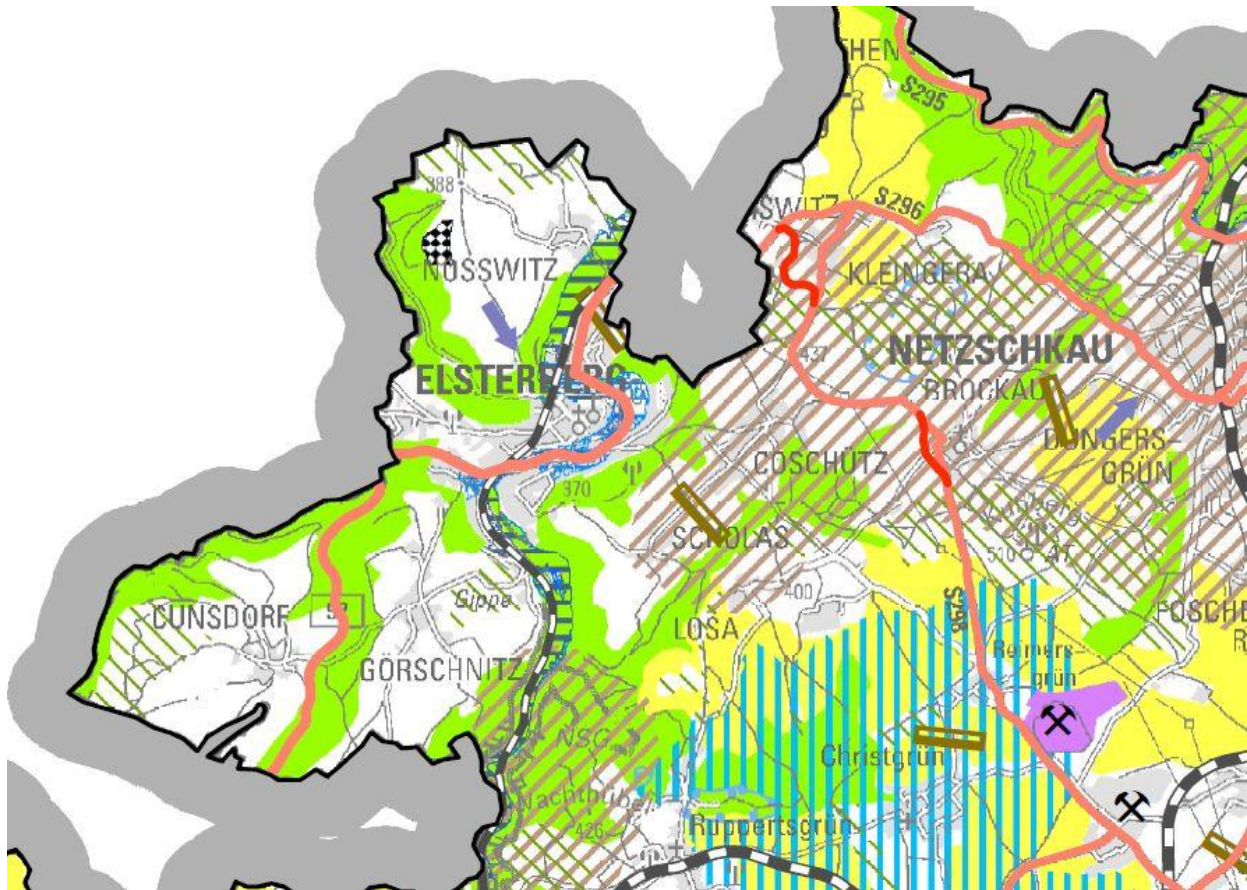


Abb. 8: Karte 1.2 Raumnutzung Regionalplan Chemnitz (in Aufstellung)

Die raumordnerischen Ausweisungen zur Freiraumstruktur Karte 1.2 – Raumnutzung entsprechen überwiegend den Ausweisungen des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge (2008). Im Entwurf des Regionalplanes Chemnitz wird der gesamte Ortsteil Coschütz der Stadt Elsterberg zudem als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz ausgewiesen.

Aufgrund der Siedlungsrandlage, der bestehenden einseitigen Bebauung der Straße „Friedensstraße“, „Reimersgrüner Straße“ und „Elsterberger Weg“ sowie der vollständigen Erschließung berücksichtigt die vorliegende Planung insbesondere das Ziel Z 1.2.3 des Regionalplans Region Chemnitz.

Nachfolgende Ziele des RP Chemnitz wurden berücksichtigt:

Ziele und Grundsätze des RPC

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, (...)

Begründung

In der Satzung ist innerhalb der Textlichen Festsetzungen unter §4(5) festgesetzt, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

In den vergangenen Jahren wurde keine Neuausweisung im Ortsteil Coschütz der Stadt Elsterberg vorgenommen. Im Rahmen des

gemeindlichen Eigenbedarfs entsprechen 15 - 17 Bauplätze dem langfristigen Bedarf.

Gemäß **Karte 9** "Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen" des Regionalplanentwurfes befinden sich die Ergänzungsflächen innerhalb eines großräumigen Bereiches mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (siehe Ziel Z 2.2.1.4).

Der Grundwasserschutz sowie der Wasserrückhalt wurden in den textlichen Festsetzungen §4 Naturschutzrechtliche Regelungen berücksichtigt. Demnach sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück im Plangebiet durchzuführen und Bodenversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Mit den Pflanzmaßnahmen sollen insbesondere Erosionen und Immissionen angrenzender Landwirtschaftsflächen verringert und die Versiegelung in den Bauflächen insgesamt minimiert werden. Konkrete Maßnahmen zur Wasserrückhaltung sind im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Abwassererschließung und Niederschlagswasserbeseitigung abzustimmen. Die Ergänzungssatzung steht der Einrichtung von Maßnahmen des Wasserrückhalts und angepassten Bepflanzungen nicht entgegen.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten wird der Entwicklungsgedanke von innen nach außen konsequent umgesetzt.

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

7.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Regionale Schutzgebiete (Naturschutzgebiete (NSG) sowie FFH-Fledermausquartiere und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht berührt. Allerdings befindet sich das Vorhaben laut Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kuhberg-Steinicht“.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Anlage 1: Schreiben vom 17.07.2019), gilt diese Darstellung jedoch als überholt und es bestehen „keine naturschutzfachlichen und rechtlichen Bedenken zur Ergänzungssatzung“.

Da das LSG noch ohne neue Rechtsverordnung ist, würde die Untere Naturschutzbehörde vorschlagen „bei dessen Neubearbeitung den Grenzverlauf außerhalb des Satzungsgebietes festzulegen. Mithin erübrigt sich auch ein Ausgliederungsverfahren über die Flächen der Ergänzungssatzung. Dies soll mittelfristig

umgesetzt werden. Im Rahmen der Überarbeitung der Gebietsgrenzen, ist davon auszugehen, dass das Satzungsgebiet sowie die umliegenden Kleingartenbereiche aus dem Schutzstatus entlassen werden. Eine Ausgliederung der Flächen in Verbindung mit einem aufwendigen Ausgliederungsverfahren ist daher nicht verhältnismäßig.

Eine nachrichtliche Übernahme ist nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls nicht erforderlich.“

8. Städtebauliche Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Mit der Klarstellung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB werden die Grenzen des bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert, in den drei Teilflächen unter Anwendung der Ergänzungssatzung einbezogen werden. Innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben anschließend nach §34 BauGB. Die bauliche Strukturierung der angrenzenden Grundstücke verleiht den Ergänzungsflächen die notwendige Bebauungsakzessorietät und begründet die hinreichende Prägung der „maßstabbildenden Bebauung“. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend zweigeschossig, weshalb eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt wird. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Coschütz“ sollen mit langfristiger Perspektive abschließend Bauflächen für insgesamt 15 bis 17 Wohngebäude im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung bereitgestellt, die anliegende Infrastruktur ausgelastet und Möglichkeiten im Sinne der Daseinsvorsorge geschaffen werden. Durch die vorgefundene Prägung in der näheren Umgebung sind die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche definiert, so dass bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO nicht erforderlich sind. Die gestalterische Ausbildung der Baukörper richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in die nähere Umgebung sowie in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Von weiteren standortkonkreten Festsetzungen wurde aufgrund der vorliegenden Rechtslage und des gering zu haltenden Umfangs der Ergänzungssatzung abgesehen.

9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§1a und 9 Abs.1a BauGB

Durch die Ergänzungssatzung werden vier Flächen mit einer Größe von insgesamt 15.639 m² in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB einbezogen. Durch die geplanten Neuversiegelungen durch die Errichtung von Wohnhäusern sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die durch Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen gemäß §§1a und 9 Abs.1a BauGB zu kompensieren sind. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb der Ergänzungsflächen umgesetzt werden.

Flächenbilanz	Vor der Satzung	Nach der Satzung
Außenbereich nach §35 BauGB	15.639 m ²	-
Innenbereich nach §34 BauGB	-	15.639 m ²
Gesamt	15.639 m²	15.639 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz zur Ergänzungssatzung „Ortsteil Coschütz“ der Stadt Elsterberg OT Coschütz

Der Eingriff kann ausgeglichen werden, wenn in Höhe der versiegelten Fläche eine Aufwertung von Flächen innerhalb der Grundstücke erfolgt.

Am Ort des Eingriffs (im Baugrundstück) wird durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. Obsthochstämmen gemäß Pflanzenvorschlagsliste eine ökologische Aufwertung der bisher intensiv genutzten Gartenfläche erreicht.

Für ein Eigenheim werden beispielsweise ca. 120 m² (Haus und Garage) vollversiegelt und ca. 40 m² teilversiegelt (für Zufahrten und Wege). Somit ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 160 m² pro Grundstück. Um den Ausgleich konkret auf die jeweilige Bebauung anpassen zu können, wurde ein Flächenbezug gewählt.

Dabei ist pro 40 m² versiegelter Bodenoberfläche ein Laub- oder Obstbaum oder 4 lfd. m einer geschlossenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) gemäß Artenliste zu erhalten oder innerhalb der Ergänzungsgrundstücke pflanzen.

Die Maßnahme der Bepflanzung mit Einzelbäumen bietet sich an, da im Plangebiet bereits Gehölzstrukturen vorhanden sind. Diese sollten weitestgehend erhalten und durch weitere locker gruppierte Einzelbäume gestalterisch aufgewertet werden. Durch die Bepflanzung werden gleichzeitig Lebensräume neu geschaffen und der Biotopverbund zu den benachbarten Vegetationsbeständen verbessert. Der Eingriff kann durch die Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen im Grundstück kompensiert werden.

10. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Die erwarteten 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 werden nachfolgend konkretisiert:

- 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 teilweise Versiegelung beeinträchtigt. Eine Minimierung soll durch Festsetzung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten im Plangebiet gewährleistet werden. Mit einer stärkeren Durchwurzelung siedlungsnaher Freiräume werden Bodenschutzmaßnahmen getroffen. Die Ergänzungsflächen befinden sich auf vollständig oder teilweise bereits durch Bebauung vorgeprägten Grundstücken. Durch eine Realisierung und Durchgrünung der Grundstücke wird somit verhindert, dass weitere baulich nicht vorgeprägte Außenbereichsflächen für eine Erweiterung des Ortsteiles in Anspruch genommen werden.
- In die **Schutzgüter Luft und Klima** wirkt sich die Ergänzungssatzung nur lokal auf die Beeinflussung der Luftströme aus. Das lokale Klima kann sich dadurch geringfügig ändern.
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Bauherren nachzuweisen, in welcher Form die Niederschlagswasserableitung geregelt wird und dass keine Unterlieger durch Wassererosion beeinträchtigt werden.
- In Bezug auf das **Wirkungsgefüge** ist zusammenzufassen, dass die Plangebiete in einem siedlungsräumlich vorgeprägten Bereich liegen und diesen durch Nachverdichtung ergänzen. Dadurch sind die zu erwartenden Auswirkungen ähnlich dem vorhandenen Bestand.

11. Auswirkungen auf den Artenschutz

Durch die Ergänzungssatzung in unmittelbarer Siedlungsrandlage findet kein Eingriff in bestehende Biotope, wertvolle Gehölzpflanzungen oder Schutzgebiete statt. In den Plangebieten I – IV wurden im Rahmen einer Begehung zudem keine Hinweise für das Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten, keine höhlenreichen Einzelbäume oder schutzwürdige Biotope festgestellt. Alle Flächen sind durch Straßenrandbereiche und eine intensive, artenarme Grünlandnutzung oder Beweidung geprägt. Die Berücksichtigung der potentiellen Multifunktionsräume der Fledermäuse sowie eine zusätzliche Aufwertung der vorhandenen Gehölzstrukturen erfolgen durch die gemäß

§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, in Form einer zum Außenbereich orientierten Eingrünung der geplanten Bauflächen durch Einzelbäume und Hecken. Dadurch werden insbesondere der Biotopverbund, der Erosionsschutz und das Landschaftsbild im Plangebiet aufgewertet. Es liegen keine Hinweise vor, dass artenschutzrechtliche Belange berührt sind. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in den nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung und Bauausführung ist folgender Hinweis im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- „Während der Baufeldfreimachung sind 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.“

12. Auswirkungen des Klimawandels

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 bestückt werden. Dies 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 für einzelne Gebäude ist im konkreten Fall in der Baugenehmigung zu prüfen.

13. Artenlisten

Die Pflanzungen erfolgen anhand der Artenlisten gebietsheimischer Gehölze:

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume

<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel

Sträucher und Kleingehölze

<i>Crataegus spec.</i>	Weissdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Wild-Rosen
<i>Salix spec.</i>	Weiden
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Sambucus spec.</i>	Holunder

Außer den festgesetzten Laub- und Obstbäumen können auch heimische Sträucher verwendet werden.

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Artennegativliste:

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

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

14. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Planbetroffenen und Allgemeines

Durch die kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Coschütz“ wird mit Hilfe der Klarstellungssatzung im maßgeblichen Planausschnitt die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Die Einbeziehung einzelner, angrenzender Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die Ergänzungssatzung, hat für die von ihr erfassten Flächen eine konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben. Unabhängig von diesem prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach §34 Abs.1 BauGB und nach einzelnen Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 BauGB. Die Zulässigkeit ist im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die textlichen Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind in der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu beachten. Entsprechend der

allgemeinen Begrünungspflicht sind die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Garagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die Zuwegung und Erschließung der Ergänzungsbereiche I - IV erfolgt ausgehend vom öffentlichen Straßenraum der Straßen „Friedensstraße“, „Elsterberger Weg“, „Reimersgrüner Straße“, „Losaweg“ sowie „Zur Eichleite“. Im Zuge der Herstellungspflicht der Erschließungsanlagen sind die Bauflächen an die öffentlichen Versorgungsnetze anzuschließen. Zur Absicherung der Erschließung sind zwischen den Bauherren und den zuständigen Ver- und Entsorgern die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden. Das anfallende Regenwasser soll vorzugsweise versickert oder rückgehalten werden (z.B. Zisterne zur Gartenbewässerung). Abschließende Regelungen erfolgen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um 1,56 ha erweitert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Coschütz“ im Ortsteil Coschütz abgesehen. Die vorliegende Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine abschließende, nachverdichtende Bebauung eines Siedlungsbereiches unter Auslastung der vorhandenen Infrastruktur anstrebt, für die es im verbleibenden Siedlungsbereich keine Standortalternativen gibt. Die Ergänzungssatzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. In der Ergänzungssatzung werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Ergänzend wurde der § 1a Abs. 2 BauGB durch die Standortalternativenprüfung berücksichtigt, die nachweist, dass in der Ortslage Coschütz keine anderen Flächenpotentiale oder ähnlich geeignete Standorte zur Ergänzung des Siedlungsbereiches bestehen.

Verkehr

Durch den potentiellen Neubau von 15 - 17 Wohngebäuden kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs auf der Friedensstraße/ K 7887 als Hauptverkehrsachse. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt nicht zu erwarten. In den Erschließungsstraßen „Elsterberger Weg“ sowie „Reimersgrüner Straße“ kann es im Zuge der Baumaßnahmen zu einer mittleren Beeinträchtigung kommen.

Immissionsschutz

Die Vorhaben werden sich in die umgebende Nachbarschaft als „nicht störende Vorhaben“ einordnen. Störwirkungen sind unter Einhaltung der baubedingten Immissionsschutzmaßnahmen weder von den Ergänzungsflächen auf benachbarte Gebiete ausgehend noch auf die geplante Nutzung selbst aus der Umgebung zu erwarten. Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich nicht in der Umgebung.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es findet kein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes statt. Entsprechend des §34 Abs. 5 BauGB wird die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach §1a Abs. 3 BauGB und gemäß §9 Abs. 1a BauGB textlich hinreichend bestimmt. §1a Abs. 3 BauGB wurde durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt, die in Form von Gehölzpflanzungen den Eingriff standortnah, je nach tatsächlichem Eingriff kompensieren sollen. Der §9 Abs. 1a BauGB wurde durch die textlichen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen hinreichend konkret bestimmt, so dass eine zeichnerische Festsetzung nicht vorgenommen wird.

Zusammenfassend werden mit der Ergänzungssatzung:

- drei einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen;
- eine abschließende, bauliche Entwicklung im Geltungsbereich, im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung, die Bereitstellung von erschließbaren Bauflächen zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht;
- die Darstellungen und die Ziele bzw. die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt sowie
- den Belangen des Naturschutzes durch die Integration einer angemessenen Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

15. Verzeichnisse

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Elsterberg Ortsteil Coschütz	6
Abb. 2: Satzungsgebiet	10
Abb. 3: Bilder des Plangebietes	14
Abb. 4: Entwurf 06/2005 Flächennutzungsplan der Stadt Elsterberg	27
Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplanes Sachsen, 2013	30
Abb. 6: Karte 3 RP Südwestsachsen 2008	31
Abb. 7: Karte 4-3 Landschaftsrahmenplan RP Südwestsachsen 2008	31
Abb. 8: Karte 1.2 Raumnutzung Regionalplan Chemnitz (in Aufstellung)	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz zur Ergänzungssatzung „Ortsteil Coschütz“ der Stadt Elsterberg OT Coschütz	36
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Quellen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan Südwestsachsen 2008
- Entwurf Regionalplan Region Chemnitz
- Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Elsterberg
- Informationen und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Elsterberg
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
- <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2016&Ags=14523100>
- https://www.statistik.sachsen.de/download/080_Zensus_2011_GWZ/gwz_14523100.pdf
- https://www.statistik.sachsen.de/download/080_RegBevPrognose-PDF/PROG_Elsterberg_Stadt_14523100.pdf<http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>
- LfULG Steckbrief Boden:
- https://www.boden.sachsen.de/download/boden/LfULG-Steckbrief_Pseudogley.pdf

ANLAGE 1:

Schreiben des Landratsamtes Vogtlandkreis zum Landschaftsschutzgebiet
„Kuhberg - Steinicht“ vom 17.07.2019

ANLAGE 2:

Stellungnahme der Stadt Elsterberg zum Stand des BP Hohndorfer Straße mit Stand
26.05.2020

ANLAGE 3:

Punkte des Liegenschaftskatasters innerhalb des Plangebietes aus der
Stellungnahme des LRA Vogtlandkreis vom 17.02.2020