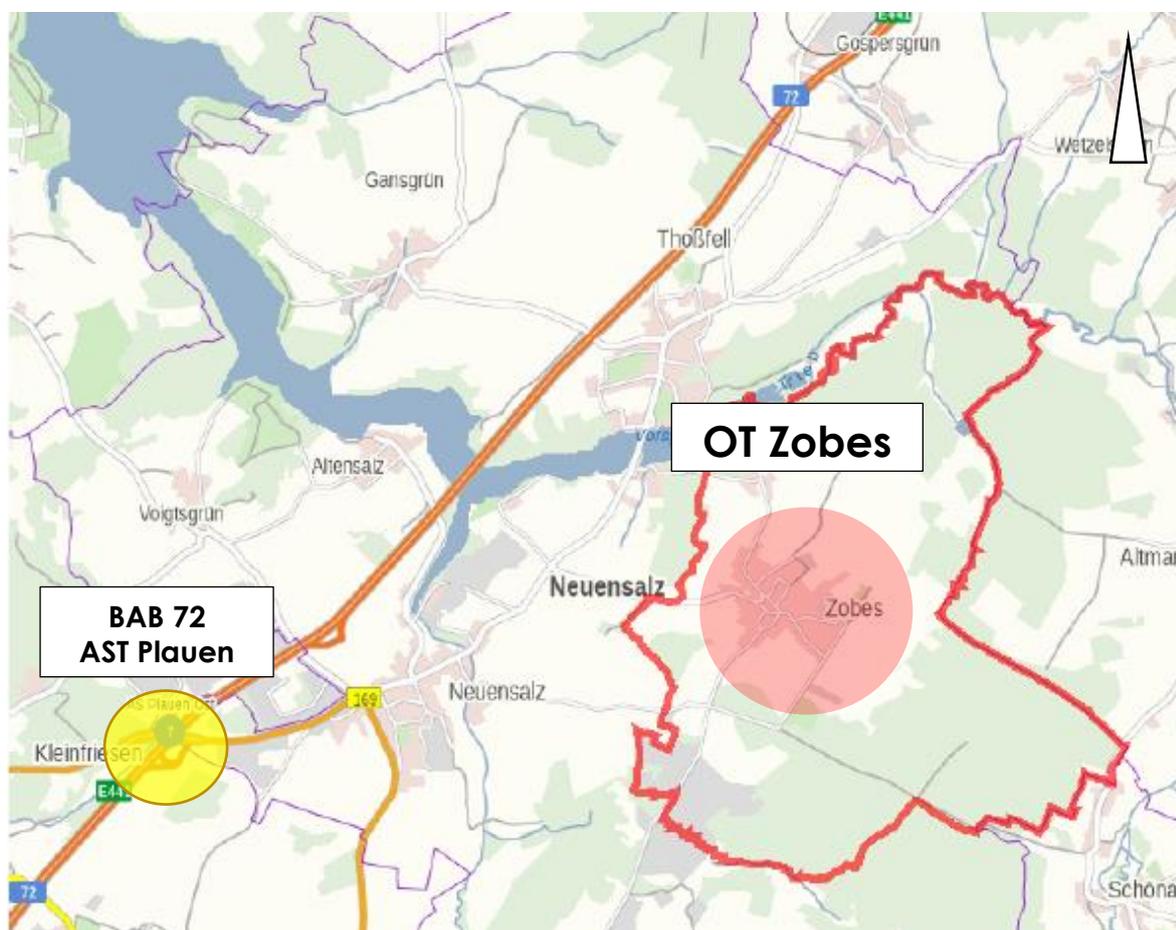


# Gemeinde Neuensalz

## VOGTLANDKREIS

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE  
ORTSTEILE GEMÄSS § 34 (4) NR.1 UND 3 BAUGB

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „Ortsteil Zobes“ Gemeinde Neuensalz



Entwurf

STAND: 03/ 2021

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207  
09114 Chemnitz

Tel.: (0371) 36 74 170  
Fax: (0371) 36 74 177  
E-Mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

**SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE  
ORTSTEILE GEMÄSS § 34(4) NR.1 UND 3 BAUGB**

# **KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „Ortsteil Zobes“ Gemeinde Neuensalz**

**Stand:** 03/2021

Stadt: Treuen  
Kreis: Vogtlandkreis  
Region: Chemnitz  
Land: Freistaat Sachsen

Der Satzungsentwurf besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1.500
- Teil B Text
- Begründung

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

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

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

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Stadtplaner Dipl. Geograph Thomas Naumann

Chemnitz, 03/2021

---

Geschäftsleitung

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANGRUNDLAGE</b>	<b>2</b>
<b>3. LAGE IM RAUM UND KENNDATEN</b>	<b>3</b>
<b>4. ANLASS UND ZIELE DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG</b>	<b>5</b>
<b>5. SATZUNGSVORAUSSETZUNGEN UND VERFAHREN</b>	<b>6</b>
<b>6. RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>7. ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>11</b>
<b>8. NATURRÄUMLICHE SITUATION UND SCHUTZGÜTER</b>	<b>15</b>
<b>9. KLARSTELLUNGSSATZUNG GEMÄß § 34 ABS. 4 NR. 1 BAUGB</b>	<b>16</b>
<b>10. ERGÄNZUNGSSATZUNG GEMÄß § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB</b>	<b>18</b>
<b>11. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 ABS. 5 UND 6 BAUGB</b>	<b>26</b>
<b>12. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN GEMÄß §§1A UND 9 ABS.1A BAUGB</b>	<b>28</b>
<b>13. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER NACH §1 ABS. 6 NR. 7A BAUGB</b>	<b>30</b>
<b>14. AUSWIRKUNGEN AUF DEN ARTENSCHUTZ</b>	<b>31</b>
<b>15. AUSWIRKUNGEN DES KLIMAWANDELS</b>	<b>31</b>
<b>16. ARTENLISTEN</b>	<b>32</b>
<b>17. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>33</b>

## 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 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

### Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 21 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **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 (Stand 03/2021) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Landkreis Vogtlandkreis; Gemeinde Neuensalz OT Zobes.

## 3. Lage im Raum und Kenndaten

Die **Gemeinde Neuensalz** mit den Ortsteilen Altensalz, Voigtsgrün, Thoßfell, Gansgrün, Zobes und Mechelgrün liegt im zentralen Teil des Vogtlandkreises und grenzt unmittelbar östlich an die Kreisstadt Plauen an. Die BAB 72 quert das Gemeindegebiet von Südwest nach Nordost. Der südliche Teil der Talsperre Pöhl sowie die Vorsperre Thoßfell befinden sich im Territorium der ländlich geprägten Gemeinde Neuensalz. Die Gemarkungsfläche umfasst ca. 33,5 km<sup>2</sup>. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 2.100 Einwohner.

Die **Ortslage Zobes** liegt ca. 2 km östlich von Neuensalz und die BAB 72 / AST Plauen Ost ist über die B 169 vorteilhaft zu erreichen (10 min). Zugang zum Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn AG sowie zur Vogtlandbahn besteht an den Bahnhöfen in Plauen und in Treuen. In der Ortsmitte Zobes befindet sich 1 Haltestelle im ÖPNV- Netz des Vogtlandkreises.



Abb. 1 Ortslage Zobes Blick aus Richtung Südwest

**Zobes** ist seit 1994 Ortsteil der Gemeinde Neuensalz. Der Ort liegt innerhalb einer Quellmulde die überwiegend in Richtung der Vorsperre Thoßfell entwässert. Die Gemarkung erstreckt sich zwischen 378 m ü. NHN an der Vorsperre im Nordwesten bis zur südöstlichen Ortsgrenze bei ca. 500 m ü. NHN. Die erste urkundliche Erwähnung bezieht sich auf den 1. Februar 1328 als Zcobocen (altsorbischer Personennamen Sobes).

„Zobes besaß nur zeitweise ein eigenes Rittergut, meist wurde es als Vorwerk von Neuensalz aus bewirtschaftet. Das im frühen 18. Jahrhundert erbaute Schlössel ist das Wohnhaus des Vorwerkes, das von Thoßfell aus gegründet wurde.



Abb. 2 Wohnhaus Schlössel

Von 1950 an entwickelte sich der Ort zu einem Förderzentrum der Sowjetisch-Deutschen Aktiengesellschaft Wismut. Zeitweise gewann man hier auch Wismut-, Kobalt-, Nickel- und Bleierze. Doch bereits 1965 waren die hydrothermalen Ganglagerstätten weitestgehend abgebaut und der Bergbau wurde eingestellt.“ (Quelle: <https://www.neuensalz.de/treuen/zobes.asp>)

Zobes ist heute ein landschaftlich reizvoller Wohnort mit Lagegunst im Siedlungs- und Verkehrsnetz. Die Gemarkungsfläche umfasst ca. 632 ha und der Ort hat aktuell ca. 360 Einwohner. Der vogtländische Tourismusschwerpunkt Talsperre Pöhl ist unmittelbar auch durch Fuß- und Radverkehr erreichbar. Dadurch bestehen für die Wohnbevölkerung sehr gute Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

#### **4. Anlass und Ziele der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuensalz hat am 25.01.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Zobes gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Neuensalz beabsichtigt, unter Berücksichtigung konkreter Bauinteressen, mit der vorliegenden städtebaulichen Satzung nachgefragte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Da die Satzung die „Klarstellung“ des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beinhaltet, werden zunächst alle vorhandenen Baulücken erfasst, berücksichtigt und stehen für die Innenverdichtung im erschlossenen Siedlungsbereich in Abhängigkeit der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für Bauvorhaben zur Verfügung.

Mit der „Ergänzung“ sollen zusätzlich „geeignete Außenbereichsflächen“ städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die einzubeziehenden Außenbereichsflächen grenzen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an,
- erfahren durch die angrenzenden Nutzungen der Ortslage ein städtebauliche Vorprägung und
- die Randerschließung ist bereits vorhanden

Die ortsteilbezogene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit als Planungsinstrument besonders geeignet Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand, Nachverdichtungen) im Sinne des § 1 a BauGB vollständig zu dokumentieren und zu aktivieren. Die festgesetzten Ergänzungsflächen nehmen Bezug auf die vorhandene Erschließung und die bauliche Ortsstruktur. Damit können mit diesem vereinfachten Planungsinstrument auch diese Baulandpotenziale berücksichtigt und für den ergänzenden Siedlungsausbau zur Verfügung gestellt werden.

Diese Form der Ortsentwicklung schöpft vorhandene Innenentwicklungsmöglichkeit aus, trägt zum Boden- und Landschaftsschutz bei, sorgt für eine kompakte Siedlungsentwicklung und reduziert die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich, indem dadurch die Ausweisung neuer Baugebiete vermieden wird. Durch diese Form der Grundstücksbereitstellung für Wohnbauzwecke werden zudem die vorhandenen Infrastrukturanlagen besser ausgelastet und schließlich Investitionskosten miniert bzw. eingespart.

## 5. Satzungsvoraussetzungen und Verfahren

Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen ist, 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. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### Verfahren

Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach §34 Abs. 4 Nr. 3 sind die Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauGB anzuwenden. Ergänzungssatzungen sind genehmigungsfrei, d.h. werden durch die Kommune beschlossen und in Kraft gesetzt. Der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde sind städtebauliche Satzungen nach Abschluss des Verfahrens übergeben.

Für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht gemäß § 2a und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2, entbehrlich; § 4c (alles BauGB) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Satzung wird insofern abgesehen.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB sind anzuwenden. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung sowie der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich und der Umgang in der Abwägung darzulegen sind, beizufügen.



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.

*Diese Maßgaben werden mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Zobes erfüllt.*

Aufgrund der Ausweisung bereits baulich vorgeprägter Flächen in unmittelbarer Randlage zum bestehenden Siedlungsbereich z.B. auf der gegenüberliegenden Seite bereits einseitig bebauter Straßen werden die Grundsätze des flächensparenden Bauens durch die Gemeinde Neuensalz im OT Zobes berücksichtigt.

## **Die städtebauliche Satzung entspricht mit der vorgenommenen Klarstellung sowie den Ergänzungen des erschlossenen Siedlungsbereichs den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013)**

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

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert.

Die Gemeinde Neuensalz 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) - soweit nicht durch gerichtliche Beschlüsse aufgehoben - weiter fort.

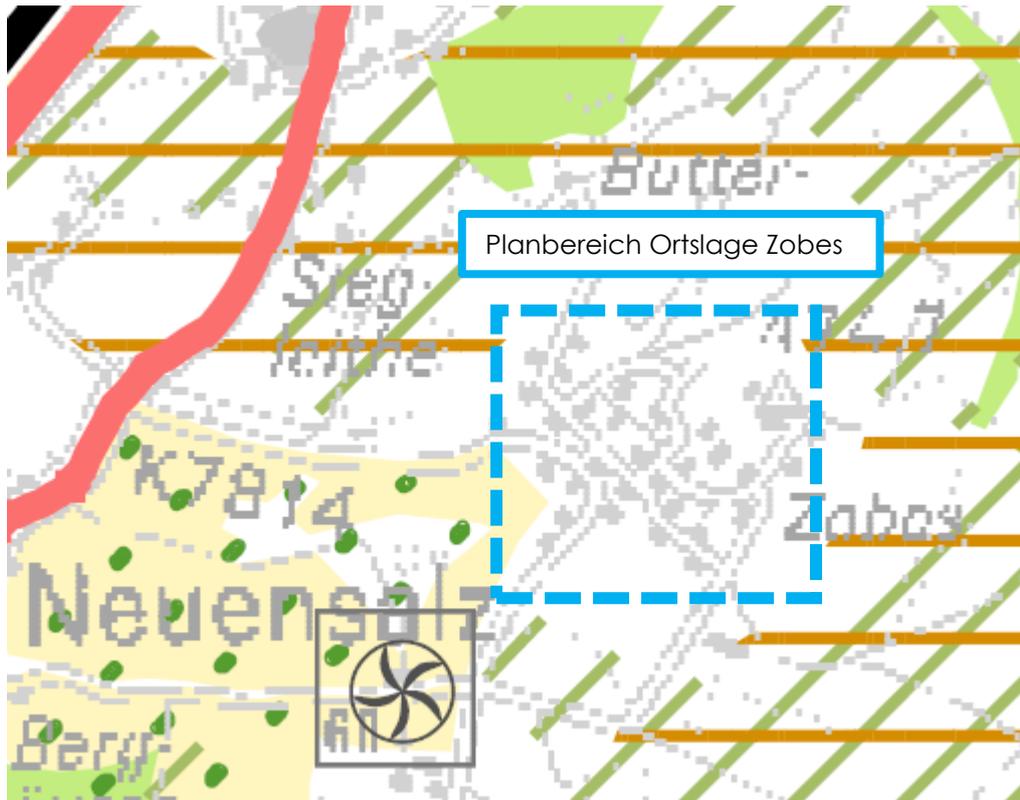


Abb. 4: Karte 1 Raumnutzung RP Südwestsachsen 2008

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

#### **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 im Sinne des §34 BauGB ergänzt, so dass einer Zersiedlung der Landschaft entgegen gewirkt wird. Der Zulässigkeitsrahmen für die ergänzende Bebauung orientiert sich nach Art und Maß am baulichen Bestand der Ortslage Zobes. Dadurch ist das Einfügen in die Umgebung gewährleistet.

**Die maßgeblichen Vorgaben des Regionalplans Südwestsachsen (2008) zur Siedlungsentwicklung stehen dem Satzungsverfahren 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, Eingang in die vorliegende Planung.

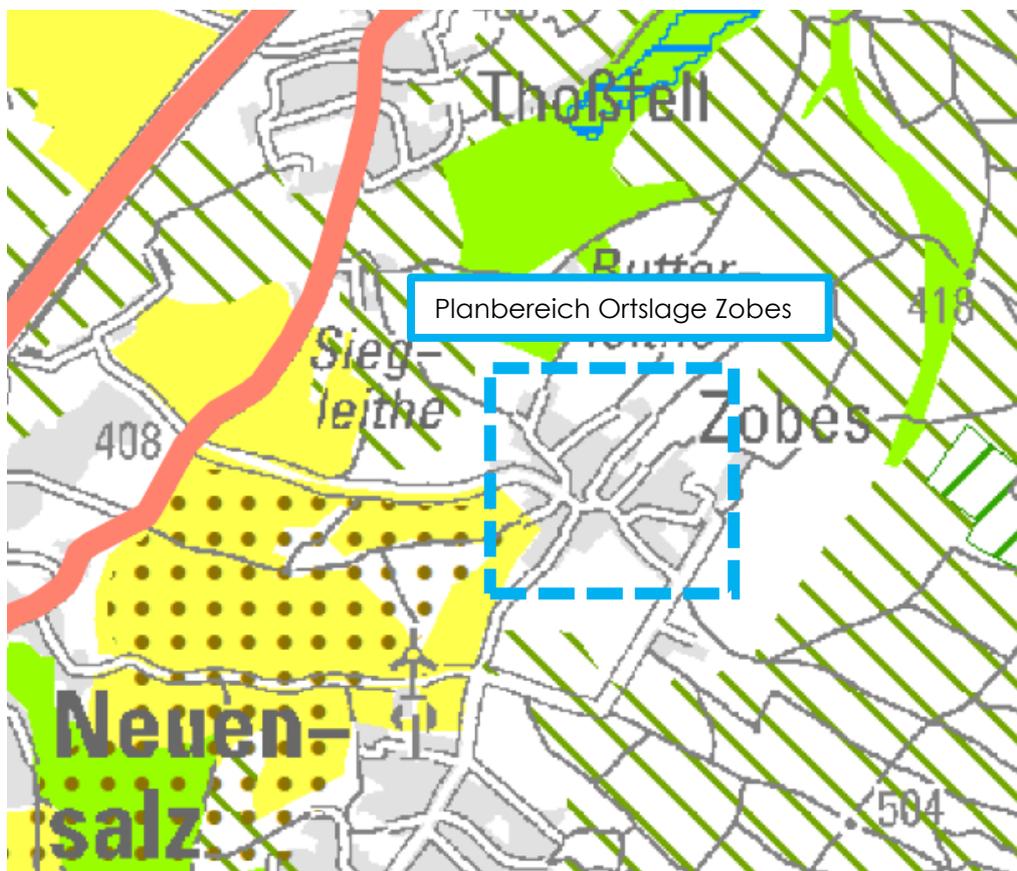


Abb. 5: Karte 1.2 Raumnutzung Regionalplan Chemnitz (in Aufstellung)

Die raumordnerischen Ausweisungen zur Freiraumstruktur in der **Karte 1.2 – Raumnutzung** entsprechen überwiegend den Ausweisungen des Regionalplans Südwestsachsen (2008). Im Entwurf des Regionalplan Chemnitz ist der gesamte für die städtebauliche Satzung maßgebliche Ortsbereich Zobes in keine der angrenzenden Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete oder die Regionalen Grünzüge einbezogen.

Die ausgewiesenen Vorrangflächen Landwirtschaft tangieren den Siedlungsbereich am Südwestrand. Eine planbedingte Erweiterung des Siedlungskörpers in diese unbebaut zu belassenden Bereiche findet nicht statt. Auch ein baulich bedingter Eingriff in die nördlich der Ortslage dargestellten Vorrangflächen Arten- und Biotopschutz wird vermieden.

Weiterhin werden folgende Ziele des RP Chemnitz berücksichtigt:

### **Ziele und Grundsätze des RPC**

### **Begründung**

**Z 1.2.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, - die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, (...)

Das Satzungsverfahren – welches grundsätzlich Bezug auf die erschlossene Ortslage nimmt – leistet einen Beitrag zur Minimierung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich. Die Planung und nachfolgende Erschließung neuer Baugebiete werden dadurch vermieden.

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

## **7. Örtliche Situation**

Zobes geht auf einen sogenannten Rundling mit einem freiraumgeprägten zentralen Dorfmittelpunkt zurück. Das ist auch heute noch erkennbar. Diese Siedlungsformen verfügten über einen zentralen, häufig auch landwirtschaftlich genutzten Anger oder einen Dorfplatz, der sich im Allgemeinbesitz befand. Dieses charakteristische und prägende Gemeinschaftselement ist heute noch – wenn auch flächenreduziert - in der Ortsmitte als öffentlich nutzbare Grünfläche erhalten. Die vormals vorhandenen Stillgewässer sind allerdings nicht mehr ausgebildet.

Die historischen Baukörper v.a. Hofanlagen wurden in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse hufeisenförmig um den Dorfmittelpunkt angelegt. Die sternförmig angeordneten Zufahrtsstraße sind auf die Ortsmitte ausgerichtet.

Die Ortslage Zobes wurde nachfolgend v.a. mit Wohngebäuden im Bereich vorhandenen Zwischenräumen und im Umfeld der Straßen verdichtet bzw. weiterentwickelt.

Auch entlang der Zufahrtsstraßen fanden später Siedlungserweiterungen statt (v.a. Zur Butterleithe (NW) und Schönauer Straße (SO)).

Im nachfolgenden Auszug aus dem Messtischblatt von 1934 wurde der Ortsgrundriss mit der Dorfmitte symbolhaft dargestellt. Daraus geht auch die Ortsentwässerung in nordwestliche Richtung zur Trieb (heute Vorsperre Thoßfell) hervor.

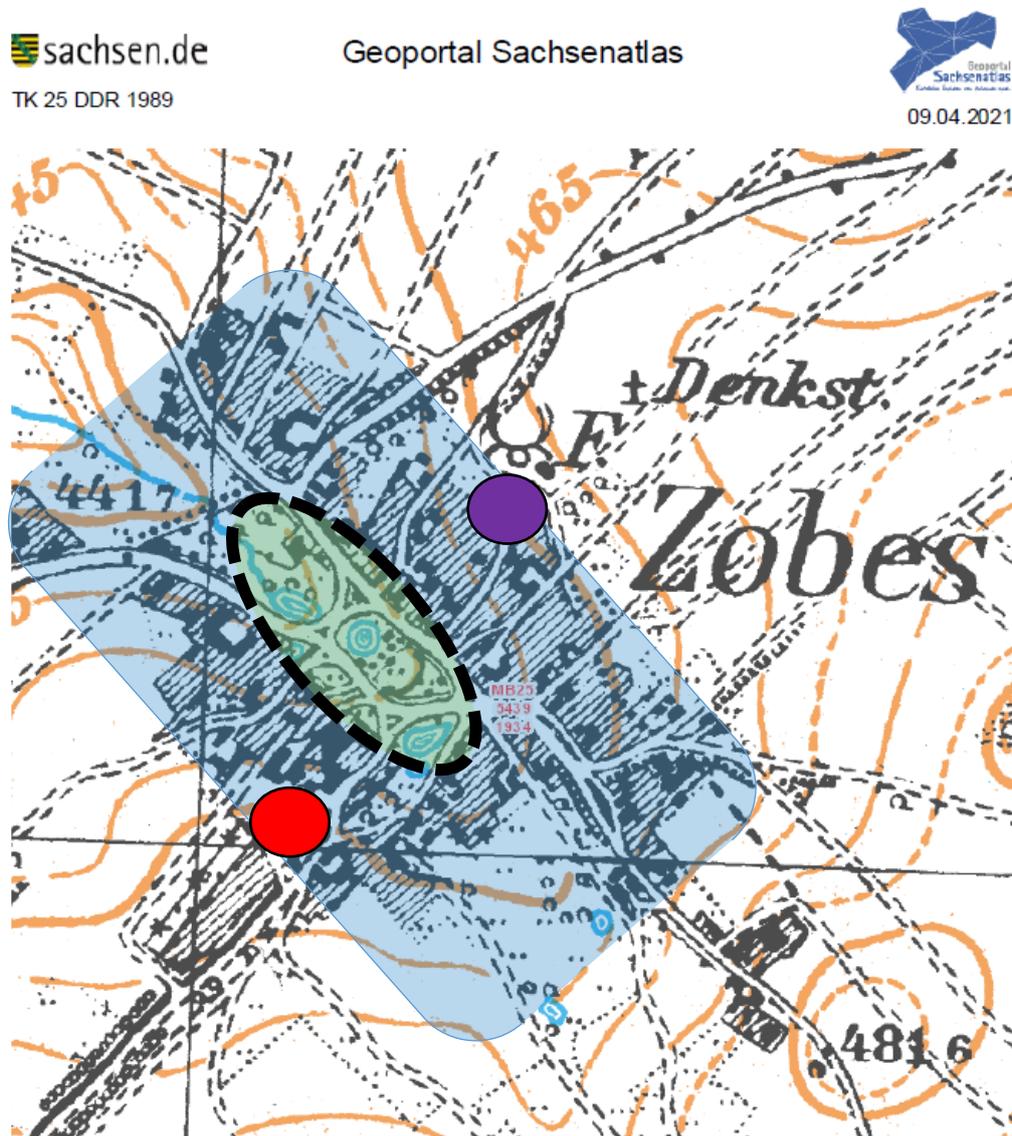


Abb. 6: Auszug Messtischblatt 1934



Ortsmitte



historischer Ortsgrundriss



Standort ehem. Rittergut Mechelgrüner Straße (



Standort Schlüssel Am Dorfring

1949 begannen am Bergener Granit die ersten umfangreichen Erkundungsarbeiten durch die SAG Wismut. Noch im gleichen Jahr wurden die ersten Schächte bei Zobes und bei Bergen geteuft. Die letzten Lagerstätten bzw. Vorkommen standen etwa bis 1970 in der bergmännischen Erkundung. Spätere Such-Kartierungsarbeiten endeten zumeist ohne positiven Befund. Das Bergbau- bzw. Lagerstättengebiet Zobes wurde 1963 eingestellt.

Die ehem. Lagerstättenverwaltung im nordöstlichen Ortsbereich ist baulich mit der Ortslage verschmolzen. Die baulichen Anlagen befinden sich im kommunalen Besitz und werden nachgenutzt. Hier befindet sich z.B. der Bauhof der Gemeinde am Standort Zobes. Wohngebäude sind ebenfalls vorhanden. Dieser bebaute Bereich wird folglich in die Klarstellung einbezogen. Die sich anschließenden Wochenendhausstandorte sind dagegen nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortssteil einzubeziehen und unterfallen den gesetzlichen Regelungen nach §35 BauGB. Qualifiziertes Baurecht nach §30 BauGB (B-Plan) liegt hier nicht vor.



Abb. 7: aktuelles Luftbild



Bereiche mit Siedlungserweiterungen bzw. Arrondierungen

Neben diesen Ortsbereich wurden am nordwestlichen Ortsrand (Zur Butterleithe und an der Altmannsgrüner Straße) partielle Wohnbauentwicklungen vorgenommen. Daneben wurden im südlichen Bereich im Umfeld der Mechelgrüner Straße und an der Schönauer Straße weitere Wohngebäude errichtet. Die ursprüngliche Dorfstruktur wurde dadurch an den Zufahrtsstraßen maßvoll weiterentwickelt. Unorganische Siedlungserweiterungen waren bzw. sind damit nicht verbunden.

Lediglich der ehem. Wismut-Standort hat zu einer flächenhaften Ortsentwicklung (bebaubarer Bereich) bzw. Landschaftsinanspruchnahme geführt, die keinen Bezug zum historisch gewachsenen Ortsgefüge aufweist.



Abb. 8: Ortsmitte

Die Ortslage ist vorwiegend von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Die Dachgeschosse sind häufig ausgebaut. Die Wohnfunktion stellt im Ort die Hauptnutzung der Gebäude dar. In die dörflichen Gemengelage fügen sich auch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen mit Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie, Fremdenbeherbergung und öffentlichen Einrichtungen ein.

Im historischen Ortsbereich sowie in Randlagen sind Hofanlagen des ursprünglich landwirtschaftlich dominierten Rundlings noch vorhanden.

Hinsichtlich der Dachformen ist das Satteldach prägend. Untergeordnet kommen auch Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Mansarddächer vor. Anthrazitfarbene Dacheindeckungen dominieren die Dachlandschaft. Untergeordnet wurden auch rote Materialien verwendet.

Die Fassaden sind zumeist verputzt. Teilweise wurden auch Verbretterungen vorgenommen (Höfe, Scheunen, Teilflächen im DG usw.).

Die Gebäude wurden trauf- und giebelständig entlang der Erschließungsstraßen errichtet.

Insbesondere Gärten mit Obstbäumen und die innerörtlichen Grünflächen geben dem Ort ein dörflich, ländliches Gepräge. Neben den bebauungsfrei zu erhaltenden ortsbildprägenden öffentlichen Grünflächen in der Ortsmitte gibt es eine weitere innerörtliche Grünzone im südöstlichen Ortsbereich. Auch diese privaten Grünflächen inmitten des umschließenden Straßendreiecks Schönauer Straße gelegen, sollten bebauungsfrei erhalten bleiben. Ergänzungen und Lückenauffüllungen sind nur auf den Flächenanteilen mit direktem Bezug zum öffentlichen Straßenraum vorzunehmen.

## **8. Naturräumliche Situation und Schutzgüter**

### **Naturraum:**

Naturräumlich gehört die Gemeinde Neuensalz und auch der Ortsteil Zobes zum Vogtland. Das Gesamtgebiet Neuensalz ist darin den Ostvogtländischen Hochflächen zu zuordnen. Zobes befindet sich weiterhin innerhalb der Microgeochore Zobeser Hochfläche. Die Ortslage Zobes hat sich um eine Quellmulde eines Nebengewässers - welches in nordwestliche Richtung zur Vorsperre Thoßfell entwässert – entwickelt.

### **Geologie:**

Das Plangebiet befindet sich im Vogtländischen Synklinorium.

### **Boden:**

Im Planbereich haben sich vorwiegend braunerdeartige, lehmige Böden über den Schuttdecken der anstehenden Festgesteine entwickelt.

### **Schutzgebiete:**

Das Plangebiet ist im Bereich des westlichen Ortsrandes partiell in das Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Pöhl“ einbezogen. Sowohl im baulichen Bestand (Klarstellung) als auch bei einzelnen Ergänzungsflächen bestehen vergleichsweise geringfügige Überschneidungen mit dem Schutzgebiet. Die bauliche Inanspruchnahme dieser kleinteiligen Flächen hat keine Auswirkungen auf den Schutzzweck bzw. den Schutzgegenstand des LSG. Die in den Satzungsumgriff aufzunehmenden Flächen sind bereits bebaut oder werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Gesetzlich besonders geschützte Biotop (§30 BNatSchG i.V.m. §21 SächsNatSchG) können im Zusammenhang mit Still- und Fließgewässern sowie Obstbaumbeständen

vorkommen. Die einschlägigen Schutzvorschriften sind bei der Nutzung oder bei Eingriffen zu beachten und anzuwenden.

Für die Ortsbereiche relevante Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt.

#### **Klima:**

Der Geltungsbereich zählt zum Klimatyp des Feuchten Unteren Berglandes mit einem durchschnittlichen Niederschlag von 750-900mm und einer durchschnittlichen Temperatur von T 6,5-7,2°.

#### **Pflanzen, Tiere und Biotopvielfalt:**

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 sind. Die Beseitigung von Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

### **9. Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

Die Gemeinde Neuensalz macht von der gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gesetzlich fixierten Möglichkeit Gebrauch, durch Satzung die Grenze für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Ziel der Klarstellung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit bezüglich der Zuordnung der Grundstücke zum Innen- bzw. Außenbereich zu erzeugen. Damit grenzt die Klarstellungssatzung den Innenbereich vom Außenbereich im Ortsteil Zobes ab.

Mit diesem Planungsinstrument wird für Bürger und Verwaltung die Bearbeitung von Baugesuchen erleichtert, da Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB dadurch geregelt sind.

Die im Satzungsplan dargestellte Geltungsbereichslinie (Klarstellungslinie) ohne die Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB stellt die Grenze zwischen dem beplanten Innenbereich und dem Außenbereich dar.

Der Bebauungszusammenhang endet unabhängig von Grundstücksgrenzen mit der Bebauung auf dem letzten Grundstück, welches noch den Eindruck einer Geschlossenheit vermittelt. Innerhalb dieser Klarstellungslinie befinden sich auch einzelne unbebaute Grundstücke. Diese unbebauten Grundstücke unterbrechen aber nicht den Bebauungszusammenhang, sondern stellen Baulücken dar und sind somit dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich richtet sich nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Wenn zur Sicherung der Erschließung eine weitergehende Planung erforderlich ist, liegt ein Planungserfordernis vor und es ist i.d.R. ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufzustellen.

Nicht alle Innenbereichsflächen sind bebaubar. Einer Bebauung stehen hier z.T. auch noch andere Belange entgegen: z.B. naturschutzrechtlicher Art - wertvolle Baumbestände, Streuobstwiesen, Bachläufe, Teiche etc. Diese zu beachtenden Restriktionen basieren auf allgemeinverbindlichen Gesetzen und Verordnungen (vgl. Kap. 11 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB). Abschließende Regelungen hinsichtlich der tatsächlichen Bebaubarkeit von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen obliegen jeweils dem der Satzung nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

### Baulückenpotenzial

Dieses Potenzial ist aus den genannten Gründen nicht exakt bilanzierbar. Infolge der städtebaulichen Gegebenheiten wurde hierzu folgende Einschätzung getroffen:

### **Theoretisches Gesamtpotenzial Ortsteil Zobes → ca. 5 Baulücken**



Abb. 9: Beispiele für Baulücken

Dieses Innenentwicklungspotenzial („Lücken“) ist weitestgehend ausgeschöpft. Dabei ist auch zu beachten, dass die Ortslage mit einer aufgelockerten Struktur und privaten Grünflächen nur sehr begrenzt weiter verdichtet werden kann.

## 10. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und in ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden. Die §§ 1a Abs. 2, 3 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Innenentwicklung) und 9 Abs. 1a BauGB (Ausgleich von Eingriffen) sind ebenfalls anzuwenden.

Die zeichnerisch festgesetzten **Ergänzungsflächen Nr. 1 bis 7** grenzen jeweils an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zobes an und nehmen insofern Bezug auf die vorgenommene Klarstellung gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB. Eine losgelöste Entwicklung vom Ortsbereich findet mit den Ergänzungen somit nicht statt. Die Ergänzungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsentwurfs wurden so festgelegt und einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, dass eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Somit liegen alle Voraussetzungen vor, die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuordnen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die für die Ergänzung maßgebliche Bebauung in der näheren Umgebung entspricht i.d.R. der vorhandenen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern (vgl. Kap. 7 Örtliche Situation). Innerhalb der Ergänzungsflächen sind insofern Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Durch die zulässigen Gebäudeformen und die Höhenbegrenzung wird das Einfügen der zulässigen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild in Siedlungsrandlage in Bezug auf die umgebende Bebauung gewährleistet.

Entsprechend der standörtlichen Bedingungen, der getroffenen Festsetzungen und der vorhandenen Nachfrage bieten die **Ergänzungsflächen Nr. 1 bis 7 ein Potenzial für ca. 15 Einzelgebäude** (EFH / DH).

### Fläche E 1 Zur Butterleithe



Abb. 10

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Bereich des westlichen Ortsrandes im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die einzubeziehende Fläche ist bereits mit einem Bungalow bebaut. An dieser Stelle könnte im erschlossenen Bereich an der Straße zur Butterleithe ein neues Wohngebäude errichtet werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Wohnhaus. Die Ortsentwicklung ist mit dieser Ergänzung in diesem Bereich abgeschlossen. Die Ergänzungsfläche befindet sich in erschlossener örtlicher Randlage anteilig im LSG „Talsperre Pöhl“ (VO LRA Plauen v. 21.11.1994).

### Fläche E 2 Altmannsgrüner Straße



Abb. 11

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Bereich des nördlichen Ortsrandes im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Ausgehend vom öffentlichen Straßenraum Altmannsgrüner Straße können auf der gegenüberliegenden Seite der bereits einseitig bebauten Straße 2 Einzelgebäude errichtet werden. Die Ortslage erfährt durch diese Abrundung in diesem Bereich ihren städtebaulichen Abschluss. Eine darüberhinausgehend Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein ist nicht mehr möglich. Die Fläche befindet sich in erschlossener örtlicher Randlage im LSG „Talsperre Pöhl“ (VO LRA Plauen v. 21.11.1994).

### **Fläche E 3** (keine Fotos vorhanden)

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Bereich des nördlichen Ortsrandes. Sie wird im Osten von der öffentlichen Straße Dorfring und dem klargestellten Innenbereich begrenzt. Dadurch kann der östliche Flächenanteil baulich aufgefüllt werden. Der westliche Flächenanteil kann ausgehend von einem öffentlich gewidmeten Stich der Straße Dorfring erschlossen werden. Die Ergänzungsfläche ist in diesem Bereich so ausgebildet, dass ein direkter Zugang entsteht. Der Ortsbereich wird durch die Arrondierung abschließend ergänzt. Weitere bauliche Entwicklungen sind darüber hinaus in Bezug auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in diesem Bereich nicht mehr möglich. Insgesamt können innerhalb E 3 2 bis 3 Einzelgebäude errichtet werden.

### **Fläche E 4 Am Dorfring**

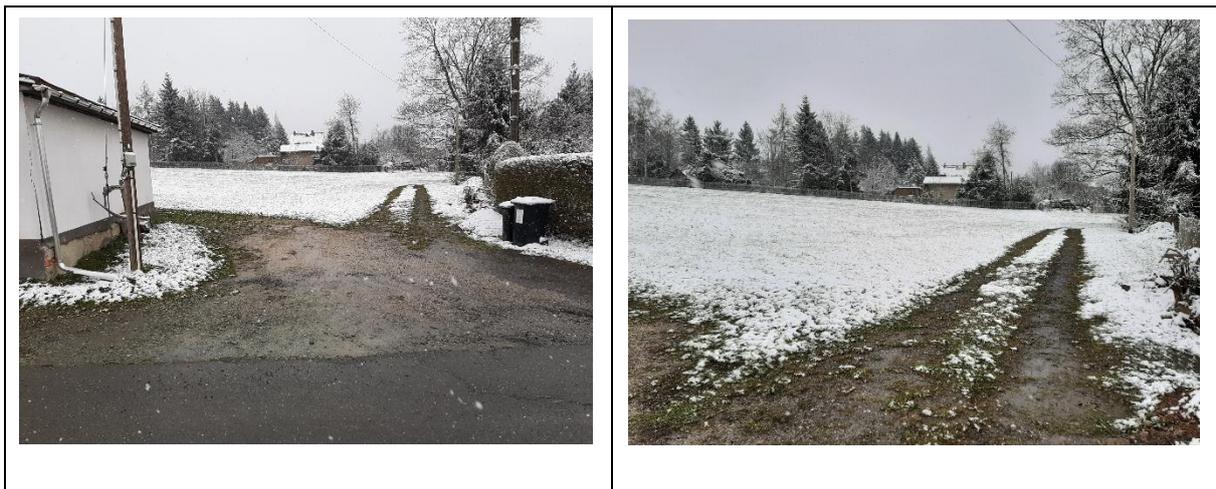


Abb. 12

Die Ergänzungsfläche befindet sich unter Einbeziehung einer Grundstückszufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Dorfring im Bereich des nördlichen Ortsrandes. Der räumliche Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist gegeben. Insgesamt können innerhalb E 4 bis zu 2 Einzelgebäude errichtet werden.

**Fläche E 5 Schönauer Straße**

Abb. 13

Die Ergänzungsfläche befindet sich im östlichen Siedlungsbereich an der Schönauer Straße mit direktem räumlichen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Ortslage erfährt durch diesen „Lückenschluss“ in diesem Bereich ihren städtebaulichen Abschluss. Eine darüberhinausgehend Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein ist nicht mehr möglich. Die Schönauer Straße stellt in diesem Zusammenhang ein maßgebliches Element zur Begrenzung der Ortslage in östlicher Richtung dar. Eine bauliche Überschreitung dieser eindeutigen zäsurbildenden Linie zum Außenbereich ist nicht mehr möglich. Insgesamt können innerhalb E 5 untere Ausnutzung der vorhandenen Erschließung 4 Einzelgebäude errichtet werden. Die sich anschließenden – im Satzungsentwurf dargestellten – unerschlossenen privaten innerörtlichen Grünflächen sollen bebauungsfrei erhalten bleiben.

**Fläche E 6 Mechelgrüner Straße**

Abb. 14

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Bereich des südlichen Ortsrandes im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an der Mechelgrüner Straße. Die Erschließung für E 6 ist damit gesichert. Die Ortslage erfährt durch diese Ergänzung in diesem Bereich einen siedlungsräumlichen Abschluss. Eine darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein ist nicht mehr möglich. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits bebaut. Auf dieser Ergänzungsfläche können innerhalb E 6 ein bis zwei Einzelgebäude errichtet werden.

### Fläche E 7 Ortsmitte Altmanngrüner Straße



Abb. 15

Die Ergänzungsfläche befindet sich in integrierter Lage im Bereich der östlichen Ortslage im direkten Anschluss an die Ortsmitte. Die Flächenanteile fügen sich zwischen einen Parkplatz und zwei weitere Wohngebäude im östlichen Anschluss ein. Die öffentliche Verkehrserschließung ist gegeben. Auf der Ergänzungsfläche befindet sich eine Garage und die übrigen Flächenanteile werden als private Grünflächen genutzt. Insgesamt können innerhalb E 1 1 bis max. 2 Einzelgebäude errichtet werden.

**Fazit**

Ziel der städtebaulichen Satzung nach §34 BauGB ist es, Baurecht für Wohnbauvorhaben vorzugsweise für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung abzusichern und die Erschließung zu gewährleisten. Der Planungsansatz wurde so gewählt, dass der gesamte - im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach §34 BauGB - Gegenstand des Verfahrens ist. Dieses einfache Satzungsinstrument ist besonders dafür geeignet, den Innenbereich vom Außenbereich deklaratorisch abzugrenzen und die Klarstellung gleichzeitig mit Ergänzungen auf städtebaulich dafür geeigneten Flächen zu verbinden. Diese kombinierte Satzungsform kommt vorliegend zum Tragen. Dabei ist wesentlich, dass sich die Ergänzungsflächen neben der städtebaulichen Eignung, auf den bereits erschlossenen Siedlungsbereich beziehen. Die ausgewiesenen Flächen erfüllen diese Maßgaben.

Zu beachten ist, dass innerhalb der Ergänzungsflächen neben den baulichen Vorhaben jeweils auch die gesetzlich notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingeordnet werden müssen. Damit sind im ländlichen Raum bei einer aufgelockerten Bebauung entsprechende Grundstücksgrößen, die zwischen 800 und max. 1.500 qm liegen, notwendig.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist ein wirksames Instrument, die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, da grundsätzlich Bezug auf die vorhandene Erschließung und die bebaute Ortslage genommen wird. Eine in den Außenbereich wesentlich eingreifende Flächenentwicklung inkl. zugehöriger neuer Erschließungsanlagen durch Wohngebietsentwicklungen (B-Planstandorte) wird damit ja gerade vermieden. Dem gesetzgeberischen Ansatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird damit Rechnung getragen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden geprüft. Derartige Alternativen sind im OT Zobes für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung nicht vorhanden. Die vorhandenen Baulücken sind Gegenstand der Klarstellung. Inwieweit dieses theoretische und private Flächenpotenzial auf eigenen Grundstücken für Neubauvorhaben im Zuge der Nachverdichtung zur Verfügung steht, kann nicht verbindlich festgelegt werden. Bei der Ortsentwicklung ist schließlich auch dafür zu sorgen, dass keine, das gewachsene örtliche Gefüge erheblich beeinträchtigende Verdichtung stattfindet. Ländliche Ortslagen sind ja gerade durch aufgelockerte Strukturen mit einer i.d.R. zu erhaltenden hohen Grün- und Freiflächenausstattung geprägt. Flächenalternativen in anderen Ortsteilen der Gemeinde Neuensalz stellen für die ortsansässige Bevölkerung und den örtlichen Bedarf

allenfalls ein theoretisches bzw. untergeordnet relevantes Entwicklungspotenzial für Wohnbauzwecke dar.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Ergänzungsmaßnahmen können vorliegend ausgeschlossen werden. Die Satzungsvoraussetzungen nach §34 (5) Nr. 1 bis 3 wurden geprüft und sind erfüllt. Umweltbezogene Maßgaben der Fachbehörden sind zu berücksichtigen und nachfolgend umzusetzen.

Gemäß Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Dabei wird in der Begründung zu diesem Ziel im LEP 2013 klargestellt, dass die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören. Somit bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der „Abrundung“ des Innenbereiches. Diese landesplanerischen Maßgaben werden mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den OT Zebes erfüllt. Eine auf das gesamte Gemeindegebiet Neuensalz inkl. aller Ortsteile ausgelegte Bauflächenbegründung und Alternativenprüfung ist grundsätzlich entbehrlich und auch nicht zielführend. Diese Aufgabe bleibt der vorbereitenden Bauleitplanung vorbehalten und ist nicht Gegenstand einer städtebaulichen Satzung nach §34 (4) BauGB, die im vereinfachten Verfahren aufzustellen ist.

Die Klarstellungsfläche beläuft sich auf ca. 21 ha. Die Ergänzungsflächen haben einen Umfang von ca. 1,8 ha. Damit wird der Innenbereich um ca. 8,5% ergänzt. Geht man davon aus, dass ein Grundstück durchschnittlich 1.000 qm groß ist, entsteht ein theoretisches Baulandpotenzial für ca. 18 Bauplätze. Gemäß der faktischen Situation ist von ca. 15 Bauplätzen auszugehen. Dieses Flächenpotenzial soll die örtliche Nachfrage nach Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau für die nächsten 15 Jahre sicherstellen. Das entstehende Angebot ist maßvoll und entspricht dem örtlichen Bedarf. Damit kann pro Jahr im Durchschnitt 1 Wohngebäude errichtet werden.

Der von der planverantwortlichen Kommune verfolgte Planungsansatz beinhaltet darüber hinaus das Ziel, mit der gesamtörtlich angelegten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung den Innenbereich vom Außenbereich abzugrenzen und eine abschließende städtebauliche Lösung für den gesamten erschlossenen Ortsbereich Zobes zu fixieren. Darüberhinausgehende bauliche Entwicklungen sind dann im Sinne der Möglichkeiten nach §34 (4) Nr. 3 BauGB nicht mehr gegeben. Neue Wohngebiete sollen bedarfsabhängig zudem im Siedlungs- und Versorgungskern Treuen entwickelt werden.

Hinweise:

Innerhalb des Satzungsentwurfs wurden schützenswerte innerörtliche Grünbereiche (öffentlicher Anger / sonstige private Grünflächen) im Satzungsplan als von einer Überbebauung freizuhalten Bereiche gekennzeichnet.

Unter den vorgenannten Bewertungen kommt die Gemeinde Neuensalz zu dem Schluss, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Zobes geeignet sind, die für die Ortsentwicklung benötigten Flächenangebote für notwendige Wohnbauzwecke des örtlichen Bedarfs für die nächsten 10 bis 15 Jahre begründen und bereitzustellen zu können.

Die Planung steht zudem der geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung in der Gemeinde Neuensalz nicht entgegen, sondern ist integrierter Teil der Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Anpassung auf landesplanerische, raumordnerische, bauplanungsrechtliche und umweltrelevante Erfordernisse wird beachtet und planerisch umgesetzt. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

## 11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

- (1) 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.
- (2) Das Vorhabengebiet betrifft den archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns. Die Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone. Es können unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei Tiefbaumaßnahmen erwartet werden. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge nach §2 SächsDSchG. Gemäß §14 SächsDSchG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung.
- (3) Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (4) Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Falls im Rahmen der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser auftreten, ist dieser Sachverhalt unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis anzuzeigen. Gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz besteht eine Anzeigepflicht. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dieser Behörde abzustimmen. Aufgrund der hohen, geländemorphologisch und boden-physikalisch bedingten Erosionsgefährdung bei Starkniederschlägen, sind bei den Erdbau- bzw. Erschließungsarbeiten bereits planungsseitig geeignete Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der erosionsgefährdeten Gebiete können dem Fachinformationssystem Boden (FIS Boden) unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm> entnommen werden.
- (5) 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 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- (6) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Landkreis Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- (7) 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 die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.
- (8) Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in den nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung und Bauausführung sind während der Bauaufreimung 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.

- (9) Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.
- (10) Die Stadt Treuen befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-04 Bauten in deutschen Erdbebengebieten wird hiermit hingewiesen.
- (11) Sollten Spuren bisher unbekanntes alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (12) Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.  
Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.  
Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- (13) 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.
- (14) Seitens des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft wird darauf verwiesen, dass bei Tiefbauarbeiten im Planungsgebiet radioaktiv kontaminierte Bereiche angetroffen werden können. Deshalb wird empfohlen radiologische Untersuchungen des Baugrundes durchführen zu lassen.

#### Weitere Hinweise:

Sofern die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsflächen nach RAS 06 erfolgt, kann eine grundstücknahe Abfallentsorgung gewährleistet werden. Ansonsten sind Sammelstellen für Abfallbehälter an von Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren Straßen einzurichten.

Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist mit Einreichung der Bauanträge zu erbringen. Zu den geplanten Objekten sind die Zufahrten zu schaffen, dass die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einem möglichen Brand- oder Notfall schnell und sicher anfahren können

Konkrete Hinweise über Kampfmittelfunde liegen für den angefragten Baubereich im Landratsamt Vogtlandkreis nicht vor.

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

### Naturschutzrechtliche Regelungen

- (1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.

Damit ist sichergestellt, dass der Ausgleich durch den jeweiligen Verursacher am Eingriffsort erfolgt. Die Ergänzungsflächen sowie das Orts- und Landschaftsbild erfahren dadurch aufwertende Begrünungsmaßnahmen. Da die einzubeziehenden Grundstücke vorzugweise als private Grünflächen, Intensivgrünland oder Ackerflächen genutzt werden, erfolgt eine Erhöhung des örtlichen Gehölz- und Strauchanteils. Weiterhin entstehen durch die Pflanzungen neue Lebensräume und es erfolgt eine Stärkung des Biotopverbundes am Ortsrand.

- (2) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat der Eingriffsverursacher pro 40 m<sup>2</sup> versiegelter Bodenoberfläche einen Laub- oder Obstbaum oder 4 lfd. m einer geschlossenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) gemäß Artenliste innerhalb der Ergänzungsgrundstücke zu pflanzen.

Der gewählte Flächenbezug stellt sicher, dass für ein Eigenheim beispielsweise mit einer Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> (Haus und Garage) vollversiegelt und ca. 40 m<sup>2</sup> teilversiegelt (für Zufahrten und Wege) auf dem Baugrundstück ein angemessener Ausgleich und Ersatz zu erbringen ist.

Für das gewählte Bsp. wären somit 4 Laub- oder Obstbäumen oder 16 lfm einer Hecke anzulegen. Erhöht sich die versiegelte Fläche vorhabenbezogen, sind entsprechend umfanglichere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

- (3) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:
  - ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze verwenden,
  - bei Obstbäumen Hochstammsorten wählen,
  - Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
  - Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.

Diese Maßgaben dienen der Qualitätssicherung der Pflanzungen und der Einhaltung von Abständen des Nachbarschaftsrechts. Florenverfälschung und das Anpflanzen für

die heimische Flora und Fauna wenig nutzbringender Arten werden dadurch vermieden.

- (4) Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Stadt Treuen anzuzeigen.

Diese Festsetzung sichert eine zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ab und sorgt für den dauerhaften Fortbestand der Pflanzungen. Die Anzeigeverpflichtung dient der Kontrolle sowie der Bestätigung der festsetzungskonformen Realisierung durch die zuständige Kommune.

- (5) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Damit soll eine Begrenzung der Versiegelung und eine Eingriffsminimierung erzielt werden. Diese Festsetzung dient insofern dem Boden- und auch dem Klimaschutz.

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

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

- Auf die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. In hochwertige geschützte Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten wird im Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung nicht eingegriffen. Die Ergänzungsflächen beziehen sich grundsätzlich nicht auf besonders geschützte Biotope. Die Flächen E1 bis E9 werden überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu erhalten. Sollte ein baubedingter Abgang unumgänglich sein, sind geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.
- Die **Schutzgüter Fläche und Boden** werden durch die satzungsbedingte Versiegelung vergleichsweise geringfügig beeinträchtigt. Die vorgesehene Errichtung von Einzelwohngebäuden über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren stellt zwar einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der jedoch im Rahmen des Satzungsverfahrens bzw. der nachfolgenden konkreten grundstücksbezogenen Umsetzung auszugleichen ist. Dazu wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die vorgesehenen vergleichsweise kleinteiligen Flächenergänzungen im Rahmen der kommunalen Eigenentwicklung sind maßvoll und nehmen grundsätzlich Bezug auf den bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Flächenhafte Siedlungserweiterungen mit neuen Erschließungsanlagen in den Außenbereich hinein und damit verbundene erhebliche Neuversiegelungen können mit dieser Form der baulichen Bestandsergänzung gerade vermieden werden.
- Auswirkungen auf die **Schutzgüter Luft und Klima** sind lokal begrenzt und führen allenfalls zu kleinklimatisch wirksamen Beeinflussungen. Das Ortsklima wird dadurch nicht erheblich verändert. Die festgesetzten Anpflanzungen führen zu klimafreundlichen Auswirkungen (Schattenspende, Schutz vor Überwärmungserscheinungen, CO<sub>2</sub> Bindung usw.).
- Das **Schutzgut Wasser** wird durch die Versiegelung beeinträchtigt. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Bauherren nachzuweisen, in welcher Form die Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung geregelt wird.
- In Bezug auf das **Wirkungsgefüge** ist zusammenzufassen, dass die kleinflächigen Siedlungsergänzungen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen werden. Wesentlich ist dabei, dass die getroffenen Festsetzungen der städtebaulichen Satzung beachtet und umgesetzt werden.

## **14. Auswirkungen auf den Artenschutz**

Derzeit gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten im Bereich der Ergänzungsflächen. In unmittelbarer Siedlungsrandlage findet kein Eingriff in bestehende Biotope, wertvolle Gehölzpflanzungen oder Schutzgebiete statt. In den Plangebieten wurden im Rahmen der Erfassungen zudem keine Anhaltspunkte zum Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten, keine höhlenreichen Einzelbäume oder schutzwürdige Biotope festgestellt. Die Flächen sind durch Straßenrandbereiche und einer intensiven, artenarmen Grünflächennutzung oder ackerbaulichen Intensivnutzung geprägt. In wertvolle Biotopbestände bzw. Lebensräume wird planbedingt nicht eingegriffen (Vermeidung von erheblichen Auswirkungen).

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 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 sind während der Baufeldfreimachung artenschutzrechtliche Belange, insbesondere Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere sicherzustellen. Die Beseitigung von Gebäuden und Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

## **15. 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 belegt werden. Das wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen und ist daher zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen (z.B. Zisterne für Gartenbewässerung) ist grundsätzlich möglich. Ebenso können Dachbegrünungen vorgesehen werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zu bevorzugen, jedoch sind auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung zulässig. Standortkonkrete, klimarelevante Maßnahmen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Eine zentrale Versorgung mit Wärmeenergie aus BHKW ist dage-

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

## 16. Artenlisten

Die Pflanzungen erfolgen anhand der Artenlisten gebietsheimischer Gehölze:

### **Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze**

#### **Sträucher:**

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

#### **Laubbäume:**

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

**Artenliste B – Obstsorten**

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

**Artennegativliste:**

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

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

**17. Wesentliche Auswirkungen der Planung**Auswirkungen auf die Planbetroffenen und Allgemeines

Durch die kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Zobes“ 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 erfolgt ausgehend von den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen. 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 im Sinne des §34 (4) Nr. 3 ergänzt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde im Aufstellungsverfahren gesetzeskonform abgesehen. 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.

#### Verkehr

Durch den dispers verteilten geringfügigen Neubau von Wohngebäuden kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs innerhalb des örtlichen Erschließungssystems. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist nicht zu erwarten.

#### Immissionsschutz

Die Wohnbaumaßnahmen werden sich in die umgebende Nachbarschaft als „nicht störende Vorhaben“ einordnen. Wechselseitige Störwirkungen sind nicht zu erwarten. Zeitweilige Lärmbelastungen bleiben auf die Bauphase beschränkt.

#### 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.

Landschaftsschutzgebiet „Talsperre Pöhl“

Im Satzungsentwurf sind am westlichen Ortsrand von Zobes einzelne Flächenanteile in der Klarstellung (Bestand) sowie 2 Ergänzungsflächen (E 1 tlw. und E 2 vollst. ) in das LSG TS Pöhl einbezogen.

Von den Verboten der Verordnung kann die untere Naturschutzbehörde nach Voranfrage keine Befreiung erteilen. Die Gemeinde Neuensalz hat deshalb einen Antrag für ein Ausgliederungsverfahren bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt. Das LSG-Ausgliederungsverfahren wird parallel zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durchgeführt (vgl. Anlage 1 Ausgliederungsentwurf UNB LRA Vogtlandkreis). Zuständig dafür ist die UNB des LRA Vogtlandkreis.

Zusammenfassend werden mit der Ergänzungssatzung:

- 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.

Die vorgenommene Klarstellung verbunden mit der Ergänzung des erschlossenen Siedlungsbereichs führt zur Bereitstellung von baulichen Verdichtungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den örtlichen Eigenbedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre.

In der Begründung zum Z 2.2.1.4 des LEP 2013 ist ausdrücklich niedergelegt, dass Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören und deshalb die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt bleibt. Der Satzungsentwurf steht im Kontext zu diesen gemeindlichen Spielräumen und soll mit der „Abrundung“ des Innenbereiches entsprechend genutzt werden.

Die Flächenneuanspruchnahme unerschlossener Außenbereichsflächen kann dadurch grundsätzlich vermieden werden.

Inwieweit die Flächen für bauliche Maßnahmen tatsächlich aktivierbar sind, hängt von der jeweiligen Verfügbarkeit ab (Nutzung für den Eigenbedarf / Verkaufsbereitschaft).

Die Ergänzungsflächen können an interessierte Bauherren nur privat vermittelt bzw. verkauft werden.