

Bekanntmachung der Beschlüsse des Stadtrates Bad Elster

Der Stadtrat der Stadt Bad Elster fasste in seiner Sitzung am

Mittwoch, dem 14. Dezember 2016

folgende Beschlüsse:

Öffentliche Sitzung:

Beschluss Nr. 124/2016:

Bestätigung der Tagesordnung der 36. öffentlichen Sitzung am 14.12.2016.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

2. Bebauungsplan Obersohl

- Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
- Abwägung der Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

2.1. Landratsamt Vogtlandkreis

Beschluss Nr. 125/2016:

SG Bauplanung

Bzgl. der Änderung des städtebaulichen Konzeptes wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der Stellungnahmen aus der frühzeitigen in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung berücksichtigt und eingearbeitet werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes angepasst.

Der Forderungen, die Festsetzung zur Geschossigkeit sowie die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf z.B. m über NHN ist in der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplankonzeptes vorzunehmen und die Flächen für die Versickerung von anfallendem Regenwasser sowie Abfallentsorgung auf dem Flurstück 443/1 sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes aufzunehmen, wird nachgekommen.

Die Erschließung der Baufelder 422 und 423/1 erfolgt über die Kreisstraße K7843. Eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung wird vorgenommen.

Der Forderung, in der Nutzungsschablone eine allgemeine Erklärung zu den Festsetzungen aufzunehmen, wird nachgekommen.

Die Art des Leitungsrechts ist in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung angegeben. Begünstigte des Leitungsrechts ist der Straßenbaulastträger. Die Angaben entsprechen somit den gesetzlichen Vorgaben.

Auf das Planzeichen "öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie" wird verzichtet. Damit wird der Forderung des Amtes nachgekommen.

Auf Hinweis, dass das Flurstück 441/10 nicht mehr existiert, wurde der Schreibfehler Fl.-Nr. „441/10“ behoben und in „441/11“ geändert.

Die fehlenden Parzellennummern 21 und 22 werden ergänzt und in die Planzeichnung aufgenommen. Der Forderung des Amtes ist damit nachgekommen.

Die Bezeichnung der Gemarkung auf dem Deckblatt der Begründung wurde entsprechend dem Hinweis des Amtes geändert.

Die festgesetzten Flächen der Abfallentsorgung werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes aufgenommen. Den Forderungen des Amtes wird somit nachgekommen.

Naturschutz

Dem Hinweis, dass inhaltlich die Ausgleichsmaßnahme 1 unter Pkt.7.1.2. im Umweltbericht gemäß Vorgabe zu ändern und in der Ausgleichfläche A2 zu ergänzen ist, wird insoweit Rechnung getragen, dass inhaltliche Anpassungen gemäß der Vorgabe des Naturschutzes im Rahmen der Überarbeitung des Planungskonzeptes inkl. Begründung erfolgen. Der Bebauungsplan wird auf seine derzeit bestehenden Außengrenze zurückgeführt, sodass die Ausgleichsflächen neu geregelt werden. Die außerhalb der Planfestsetzung liegenden Flächen werden als Ersatzmaßnahmen nach § 200a BauGB aufgenommen.

Wasserwirtschaft / Wasserrecht

Die Hinweise werden in die Überarbeitung des Planungskonzeptes aufgenommen.

Kreisstraßenbau

Bzgl. des Hinweises des Amtes, dass eine Aussage über einen vorbehaltlichen Gehweg an der der Straße durch die Ortslage Sohl fehlt, werden die festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans dahingehend verändert, dass im Bereich der Kreisstraße 7843 eine durchgehende Breite von mind. 7,75m gewährleistet wird und somit eine perspektivische Einordnung eines einseitigen Gehweges südlich der Kreisstraße möglich ist.

Der Schleppkurvennachweis für Rettungsfahrzeuge bzgl. der Zufahren der Erschließungsstraßen gegenüber Obersohl Nr. 8 und zwischen Obersohl Nr. 15 und 13A wird nachgekommen. Die die Darstellungen der Einmündungen in die Erschließungsstraßen der Teilgebiete 1 und 2 werden entsprechend in die Planzeichnung mit Hilfe von Schleppkurvenschablonen eingearbeitet. Ein beidseitiges Einfahren in die Teilgebiete auch durch Rettungsfahrzeuge ist somit möglich und gegeben.

Die Vordimensionierung der Wohngebietsstraßen erfolgte nach RaSt 06 des FGSV. Der Bitte des Amtes nachkommend, wird in der Aktualisierung der Begründung des Bebauungsplanes bzgl. der Ver- und Entsorgung der jeweiligen Baugebiete eine Aussage aufgenommen.

Verkehrslenkung und -sicherung

Bzgl. der Hinweise, dass an der K 7843 keinerlei Gehweg vorhanden ist und das eine künftige Anlieferung mit Liefer-LKW (Müllentsorgung) zu den Grundstücken nicht ganz auszuschließen ist sowie eine Wendeschleife als kritisch angesehen wird, wird auf die Stellungnahme des Fahrbereiches Kreisstraßenbau verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Direktausfahrten von Grundstücken auf die K 7843 stellen in Obersohl den Regelfall darstellen. Im Bebauungsplangebiet gibt es lediglich zwei zusätzliche Direktausfahrten.

Brand- und Katastrophenschutz

Lt. Stellungnahme des ZWAV Abteilung Trinkwasser vom 11.10.2016 kann über das öffentliche Leitungsnetz eine Feuerlöschversorgung ständig mit 24m³/h bereitgestellt werden. Der restliche Löschwasserbedarf wird über ein bis zwei neu anzulegende Regenwasserzisternen im B-Plangebiet bereitgestellt werden. Die Errichtung erfolgt über den Erschließungsträger. Mit Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen geht auch das Eigentum an den Löschwasserzisternen an die Stadt Bad Elster über, die im Anschluss die Unterhaltung der Anlage sicherstellt. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Die Darstellungen der Einmündungen in die Erschließungsstraßen der Teilgebiete 1 und 2 werden entsprechend der Forderungen in die Planzeichnung mit Hilfe von Schleppkurvenschablonen eingearbeitet. Ein beidseitiges Einfahren in die Teilgebiete auch durch Rettungsfahrzeuge ist somit möglich und gegeben.

Den Forderungen des Amtes wird somit nachgekommen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 0 Gegenstimmen 0 Enthaltungen

2.2 Landesdirektion Sachsen, Chemnitz

Beschluss Nr. 126/2016:

Nach Überprüfung der Notwendigkeit und des Bedarfs der Weiterentwicklung der Planungsabsichten "An der Reuth" ist festzustellen, dass diese durch die Stadt Bad Elster nicht weiterverfolgt werden. Die entsprechende Herausnahme der Daten des Vorhabens aus dem Raumordnungskataster ist zu veranlassen. Die Planungsabsichten zum Bebauungsplan "Vogelbeerweg" werden hingegen aufrechterhalten. Die Stadt Bad Elster wird 2017 das Verfahren entsprechend wieder aufgreifen. Den Forderungen des Amtes wurde somit nachgekommen.

Dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan ebenfalls auf die nunmehr im Bebauungsplan ausgewiesenen verkleinerten Wohnbauflächen angepasst werden müssen, um eine städtebauliche Entwicklung dauerhaft zu gewährleisten, wird Rechnung getragen. Aufgrund der Bestandsdauer des geltenden genehmigten Flächennutzungsplanes ist durch die Stadt Bad Elster mittelfristig ein Verfahren zur Anpassung des geltenden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde am 11.06.1998 per Kreistagsbeschluss des Vogtlandkreises aus dem LSG „Oberes Vogtland“ ausgegliedert. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die bisherige Flächenausdehnung nicht erweitert wird, ist ein zusätzliches Ausgliederungsverfahren nicht erforderlich.

Der Umweltbericht entspricht den inhaltlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Bezüglich des Detaillierungsgrades bestehen seitens der Träger öffentlicher Belange im Bereich Umwelt- und Naturschutz keinerlei Hinweise oder Bedenken bezüglich der geschilderten Umsetzung. Im Gegenteil werden maßgebliche Verbesserungen, z.B. durch die Herausnahme von besonders geschützte Biotopflächen erreicht.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 0 Gegenstimmen 0 Enthaltungen

2.3 Planungsverband Region Chemnitz

Beschluss Nr. 127/2016:

Durch Reduzierung der Fläche des bestehenden und genehmigten Bebauungsplangebietes von 10,36ha auf 2,36ha, wird dem Anliegen des Planungsverbandes durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Die Größenordnung des Bebauungsplangebietes ist auf den aktuellen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Bad Elster ausgelegt. Durch die Obere Raumordnungsbehörde wurde im Beteiligungsverfahren bestätigt, dass der geänderte Planentwurf dem genannten besonderen Wohnbauflächenbedarf hinreichend Rechnung trägt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Streusiedlungen wie der Bereich "Obere Reuth" und "Obersohl" zu einer neuen funktionsfähigen Siedlungseinheit verbunden, welche die bestehende Bebauung abrundet (siehe Seite 3 der Begründung zum B-Plan). Einem weiteren "Ausufern" der Bebauung an den Rändern des Bestandes wird damit entgegengewirkt, gleichzeitig in einem räumlich begrenzten Bereich in verträglichem Umfang eine Wohnbauentwicklung ermöglicht. Den Hinweisen und Forderungen wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Dem Hinweis, dass ein Aufhebungsverfahren bzgl. der Wohngebietsentwicklungsflächen "Südhang" und "Bärenloh" bisher nicht stattgefunden hat, kann entgegengetreten werden. Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnpark am Südhang" in Sohl wurde in der Sitzung des Stadtrates am 27.10.2010 beschlossen. Von der Weiterentwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Bärenloh" wurde seitens der Stadt Bad Elster im Jahr 2010 Abstand genommen. Um entsprechende Herausnahme der Daten beider Vorhaben aus dem Raumordnungskataster wurde mit Schreiben vom 09.11.2010 an die Landesdirektion Chemnitz, Obere Raumordnungsbehörde gebeten.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Einwohnerentwicklung und dem in Verbindung stehenden gesteigerten Bedarf an Wohnraum ergänzt. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen von Bad Elster im Zeitraum zwischen 1998 bis 2014 zeigt eine durchweg fallende Tendenz der in Summe in Bad Elster lebenden Einwohner auf. Diesem Umstand Rechnung tragend, wurde das Gesamtgebiet des Baubauungsplans von 10,36 auf 2,36 ha verkleinert. Seit 2015 kehrt sich diese Einwohnerentwicklung nunmehr zunehmend ins Gegenteil um. So weist das Wanderungssaldo (Summe aus Weg- und Zuzüge) in 2015 ein Plus von 125 Personen auf, was zu einem Einwohnerzuwachs in 2015 von 74 Personen geführt hat. Die aktuellen Entwicklungen in 2016 weisen mit Stand Oktober einen weiteren Einwohnerzuwachs von 19 Personen aus. Die aufstrebende Tendenz des Zuzuges insbesondere von jungen Familien resultiert aus dem Fachkräftebedarf, welcher sich aus der positiven Entwicklung des Staatsbades, insbesondere nach Eröffnung des Solebades mit angrenzendem Hotel, ergibt. Zudem spiegelt sich der Bedarf an Wohnraum in Form von Einfamilienhausbauten in Form von gesteigerter konkreter Nachfrage beim Erschließungsträger im gegenständlichen Planungsraum wieder. Es liegen für die vom Erschließungsträger in Eigentum befindlichen und neu zu schaffenden 20 Bauparzellen, bereits 10 konkrete Interessenbekundungen bis hin zu notarvertraglichen Kaufverträgen vor. Entwicklungsflächen für Wohnraumbauungen liegen entsprechend dem genehmigten Flächennutzungsplan in der Ortslage Bad Elster nicht vor, vielmehr wurden hierfür Entwicklungsflächen u.a. im Bereich Obersohl ausgewiesen. Dem folgend wurde aus dem Flächennutzungsplan das gegenständliche Baugebiet entwickelt und in seiner Größe reduziert. Durch die Obere Raumordnungsbehörde wurde im Beteiligungsverfahren bestätigt, dass der geänderte Planentwurf dem genannten besonderen Wohnbauflächenbedarf hinreichend Rechnung trägt. Den Hinweisen und Forderungen wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die betreffenden Flächen reduziert und auf die Grenze des bestehenden und genehmigten Bebauungsplans zurückgeführt. Dem Hinweis wird somit entsprochen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde am 11.06.1998 per Kreistagsbeschluss des Vogtlandkreises aus dem LSG „Oberes Vogtland“ ausgegliedert. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die bisherige Flächenausdehnung nicht erweitert wird, ist ein zusätzliches Ausgliederungsverfahren nicht erforderlich.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Ausgleichfläche A2 in Verbindung mit den Ersatzmaßnahmenflächen E1 und E2 gemäß § 200a BauGB, wird der geforderte naturraumbezogene, landschaftsgestalterische, höhenmäßig gestufte Übergang zwischen dem Baugebiet und dem Waldsaum geschaffen. Im Teilgebiet 1 erfolgt dieser Übergang durch die Ausgleichsfläche A1 im Rahmen einer dort geplanten ortstypischen Streuobstwiese. Damit ist ein entsprechend dem Regionalplan harmonischer Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und umgebener Landschaft geschaffen. Dem Hinweis wird somit entsprochen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 0 Gegenstimmen 0 Enthaltungen

2.4 Landesverein Sächsischer Heimatschutz, Dresden

Beschluss Nr. 128/2016:

Dem vom Verband gemachten Vorschlag der Siedlungsentwicklung als Innenentwicklung ist die Stadt Bad Elster über Jahre nachgekommen. Hierauf wurde in der Begründung der Änderung zum Bebauungsplan für das Gebiet Obersohl unter Punkt 2/ S.2f "Anlass und Ziel der Planung" ausdrücklich eingegangen. Wie dort ausgewiesen, konnte der Baubedarf in der Stadt Bad Elster in den zurückliegenden Jahren durch Verdichtungsbebauung im innerstädtischen Raum abgedeckt werden. Weiterhin wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark am Südhang" in Sohl im Jahr 2010 aufgehoben sowie von der Weiterentwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Bärenloh" Abstand genommen. Damit wurde den Forderungen des Vereins bereits Rechnung getragen. Entgegen der Befürchtung, dass mit dem neuen Bebauungsgebiet in Obersohl der Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet wird, werden durch den Bebauungsplan Streusiedlungen wie der Bereich "Obere Reuth" und "Obersohl" zu einer neuen funktionsfähigen Siedlungseinheit verbunden, welche die bestehende Bebauung abrundet (siehe Seite 3 der Begründung zum B-Plan). Den vorgetragenen Bedenken wurde bereits bei der Entwurfsfassung Rechnung getragen und können somit ausgeräumt werden.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 0 Gegenstimmen 0 Enthaltungen

2.5 Mitteilungspflicht

Beschluss Nr. 129/2016:

Der Stadtrat der Stadt Bad Elster fasst die jeweiligen Beschlüsse zu den nach Vorberatung im Technischen Ausschuss am 30.11.2016 und im Abwägungsprotokoll vom 24.11.2016 aufgeführten Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach den §§ 3 und 4 BauGB.

Die Ergebnisse der Abwägung sind den Beteiligten mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 0 Gegenstimmen 0 Enthaltungen

3. Bebauungsplan für das Gebiet Obersohl

- Beschluss des Entwurfes mit Stand 13.12.2016

Beschluss Nr. 130/2016:

Der Stadtrat der Stadt Bad Elster beschließt den Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet Obersohl mit Bearbeitungsstand 13.12.2016.

Der Beschluss über den Entwurf ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 0 Gegenstimmen 0 Enthaltungen

4. Bebauungsplan für das Gebiet Obersohl

- erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss Nr. 131/2016:

Der Stadtrat der Stadt Bad Elster beschließt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB mit verkürzter Frist.

Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen 0 Gegenstimmen 0 Enthaltungen

Ein nichtöffentlicher Sitzungsteil schloss sich nicht an.



Olaf Schlott
Bürgermeister



Termin nächste Stadtratssitzung:

Die nächste turnusmäßige öffentliche Sitzung des Stadtrates findet am **Mittwoch, dem 25. Januar 2017, 19.00 Uhr** im Ratsaal der Stadtverwaltung Bad Elster statt. Eine *Bürgerfragestunde* ist wie gewohnt vorgesehen. Die Tagesordnung ist ab dem 20.01.2016 den Verkündungstafeln des Rathauses der Stadt Bad Elster, des ehemaligen Gemeindeamtes Mühlhausen und des ehemaligen Gemeindeamtes Sohl sowie der Homepage www.badelster.de zu entnehmen.