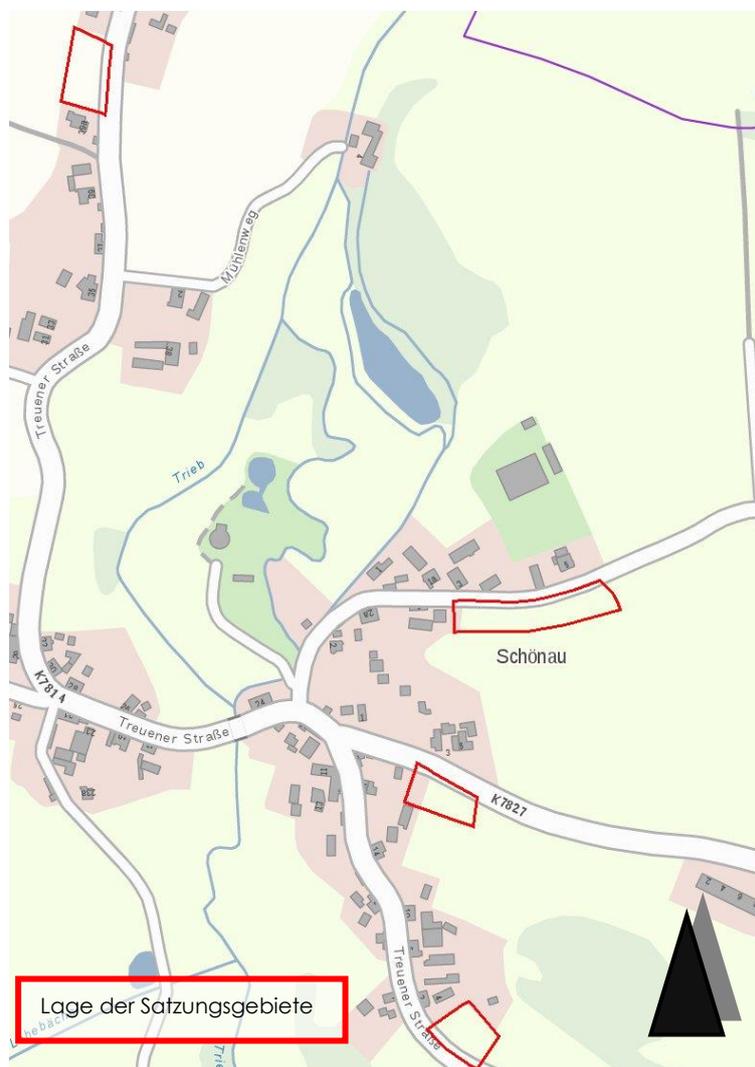


# Stadt Falkenstein/Vogtl.

## Landkreis Vogtlandkreis

### KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

### Ortsteil Schönau



**STAND: 06/2019**

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)

# **KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL SCHÖNAU, Stadt Falkenstein/Vogtl.**

**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: 06/2019**

Gemeinde:	Falkenstein/Vogtl.
Ortsteil	Schönau
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 beigelegt.

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

Verantwortl. Bearbeiter: Sandra Schmeink, M.Sc. Raumplanung

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juni 2019

## **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	3
2. Plangrundlage	4
3. Anlass und Ziel der Satzung	4
4. Verfahren	4
5. Satzungsgebiet und örtliche Situation	7
6. Übergeordnete Planungen	24
7. Städtebauliche Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	32
8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	34
9. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	35
10. Auswirkungen auf den Artenschutz	35
11. Auswirkungen des Klimawandels	36
12. Artenlisten	37
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung	38
14. Verzeichnisse	40

## ANLAGEN

- Anlage 1: Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz  
Anlage 2: Punkte des Liegenschaftskatasters im Plangebiet

## 1. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **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 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **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.1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

### 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)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S.630)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (Sächs-GVBl. 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 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Landesplanungsgesetz (SächslPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## **2. Plangrundlage**

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

## **3. Anlass und Ziel der Satzung**

Der Stadtrat der Stadt Falkenstein/Vogtl. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.09.2018 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB beschlossen. Planungsziel der Stadt Falkenstein/Vogtl. ist neben der maßvollen Erweiterung des Innenbereichs die eindeutige Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, sowie die Erzeugung von Rechtssicherheit um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die Erschließung und der räumliche Zusammenhang wird durch die Einbeziehung der Ergänzungsflächen I – IV auch vollständig gewährleistet. Während der Standortalternativenprüfung wurden im Ortsteil Schönau keine alternativen Bauflächen ermittelt (s. Tabelle 1). Innenentwicklungspotentiale, einschließlich des Leerstands, stehen nicht zur Verfügung. Flächen im Siedlungsbereich sind für eine weitere Bebauung in Tallage durch das Überschwemmungsgebiet der Trieb nachhaltig nicht geeignet. Die Flächen entlang der „Treuerer Straße“ (K7314), „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) und der „Unterauterbacher Straße“ stellen die einzige realisierbare Erweiterungsmöglichkeit für den Ortsteil Schönau 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 Falkenstein/Vogtl. 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.“ Das ist in der vorliegenden Satzung gegeben. Die Prägung erfolgt aufgrund der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausstruktur in der unmittelbaren Umgebung, in die sich die Einzelflächen einfügen. 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 Stadt 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 Falkenstein/Vogtl. in öffentlicher Sitzung beschlossen, durch die Bekanntmachung in Kraft gesetzt und anschließend, unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft gemäß der Vorschriften des §4 Abs. 3 SächsGemO der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, hier das Landratsamt Vogtlandkreis im Auftrag der unteren Rechtsaufsicht angezeigt.

## 5. Satzungsgebiet und örtliche Situation

### 5.1. Lage

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Vogtlandkreis. Die angrenzenden Gemeinden sind: Bergen, Ellefeld, Grünbach, Muldenhammer, Neustadt sowie die Städte Auerbach/Vogtl. und Treuen, welche sich ebenfalls alle im Vogtlandkreis befinden. Zusammen mit den Städten Auerbach/Vogtl., Rodewisch sowie der Gemeinde Ellefeld bildet die Stadt Falkenstein/Vogtl. den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal.

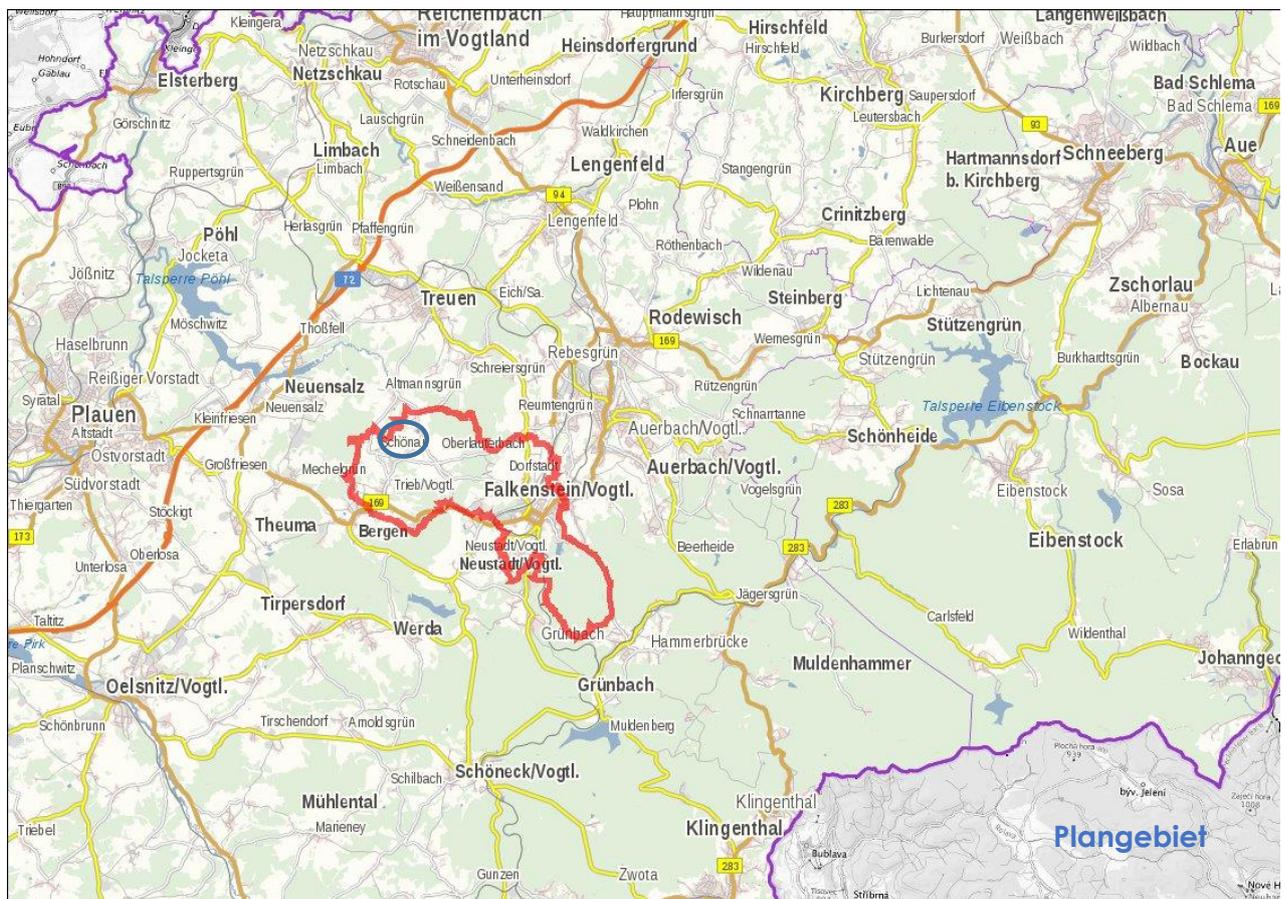


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Falkenstein/Vogtl. OT Schönau

Das Gebiet der Stadt Falkenstein/Vogtl. umfasst insgesamt eine Fläche von 31,06 km<sup>2</sup>, unterteilt in die Gemarkungen Dorfstadt, Falkenstein, Oberlauterbach, Schönau (Lage des Plangebietes), Trieb und Unterlauterbach. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. liegt im östlichen Teil des Vogtlandkreises und bildet mit den Städten Auerbach/Vogtl., Rodewisch sowie der Gemeinde Ellefeld den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal.

Über die B169 ist die Stadt Falkenstein/Vogtl. in das gemeindeübergreifende Verkehrsnetz (Plauen – MZV Göltzschtal – Raum Schneeberg/Aue) eingebunden. Die

Kreisstadt Plauen ist dadurch in ca. 20 km erreichbar. Anschlussmöglichkeiten zur BAB 72 bestehen an der AS Reichenbach, AS Treuen sowie der AS Plauen-Ost.

## **5.2. Ziel der gemeindlichen Eigenentwicklung**

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. hat derzeit 8.300 Einwohner (Stand: 31.12.2015). Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Falkenstein/Vogtl. ist, wie im gesamten Freistaat Sachsen außerhalb der kreisfreien Städte, rückläufig. Insbesondere der Anteil der Personen im Erwerbstätigen Alter von 20 bis 65-Jahren 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 Falkenstein/Vogtl. wichtig, jungen Familien in den Ortsteilen die Möglichkeit zu geben, sich anzusiedeln.

Es erfolgten in den vergangenen Jahren von 2011-2016 im Schnitt 3 Baufertigstellungen pro Jahr, was insbesondere in der fehlenden Verfügbarkeit von Bauflächen begründet liegt.

Die Nachfrage nach freien Bauflächen in der Gemeinde liegt bei durchschnittlich 3 - 4 pro Jahr, insbesondere für den Ortsteil Schönau. Unter Berücksichtigung der konkreten Bauinteressen im Ortsteil Schönau, möchte die Stadt Falkenstein/Vogtl. mit der vorliegenden Satzung langfristig Bauflächen für 9 - 11 Wohngebäude zur Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs sowie zur Sicherung der Daseinsvorsorge bereitstellen. Die Einbindung des Plangebietes in den Ortsteil Schönau und die Erschließung sind gegeben.

### **Die in der Satzung ausgewiesenen 11 Baugrundstücke entsprechen dem Bedarf für ca. 6 - 8 Jahre.**

Nach Aussage der Stadt Falkenstein/Vogtl. befinden sich im Ortsteil Schönau keine verfügbaren Standortalternativen, da die innerörtliche Lage im Talbereich aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht nachhaltig bebaut werden kann. Eine Auflistung über die verfügbaren Parzellen in der Stadt Falkenstein wird in Kap. 7. Städtebauliche Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Tabelle 1 gegeben.

Wie in der Tabelle 1 deutlich wird, gehören Baulücken innerhalb des Siedlungsbestandes, privaten Grundstücken an, die für die Gemeinde nur im Einzelfall zur Verfügung stehen. Im Jahr 2011 standen während der Erhebung des ZENSUS 2011 im Stadtgebiet 820 Wohnungen, davon 87,07 % mit einem Baujahr vor 1948 (714/820) und einer unzureichenden Ausstattung, leer. Der überwiegende Teil (515/820) befindet sich in privater Hand sowie innerhalb von Mehrfamilienhäusern mit 3 – 6 Wohnungen (517/820). Entsprechend des Baualters der vorhandenen Gebäude, der Ausstattung,

des Zustands und der privatrechtlichen Beschränkungen stellen die Leerstände in der Stadt Falkenstein/Vogtl. und den Ortsteilen gegenwärtig keine geeigneten Potentiale zur gemeindlichen Eigenentwicklung dar.

### **5.3. Geltungsbereich**

Das Satzungsgebiet umfasst den Ortsteil Schönau, welcher sich westlich und östlich entlang der Trieb befindet. Es befindet sich auf einer Höhe von rd. 418 – 442 m über Normalhöhennull (NHN) und damit rd. 3 - 30 m höher als die zentrale Ortslage entlang der Trieb. Die Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung grenzen im Westen und Süden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönau, entlang der Straße „Treuener Straße“ an im östlichen Bereich grenzt die Satzung an die Straßen K7827 sowie „Unterlauterbacher Straße“. Der Ortsteil Schönau entspricht überwiegend den Charakteristiken eines allgemeinen Wohngebiets (WA) und eines dörflichen Mischgebiets (MD). Die an die Ergänzungsflächen angrenzenden Grundstücke entsprechen der Charakteristik eines Wohngebietes in Form eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) mit Nutzgärten und Nebengelass. Der Siedlungsbereich des Ortsteils Schönau stellt einen maßgeblichen Bebauungszusammenhang mit einigem städtebaulichem Gewicht dar (vgl. Abb. 2). 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. Üblich sind zur Gebäudelängsachse symmetrische Dächer. Das Satteldach ist die bestimmende Dachform, vereinzelt kommen auch Krüppelwalmdächer vor. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden i.d.R. Schiefer, Teerpappe oder rotbraune Ziegel verwendet. Die Geltungsbereiche I – IV der Ergänzungssatzung umfassen insgesamt eine Fläche von 9054,37m<sup>2</sup>, anteilig auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Schönau:

- Fläche I: Flst.-Nr. 127/3 (vollständig)
- Fläche II: Flst.-Nr.9/b (teilweise) 262 (vollständig)
- Fläche III: Flst.-Nr. 209/2, 209/e, 209/f (teilweise)
- Fläche IV: 208/2 (vollständig)

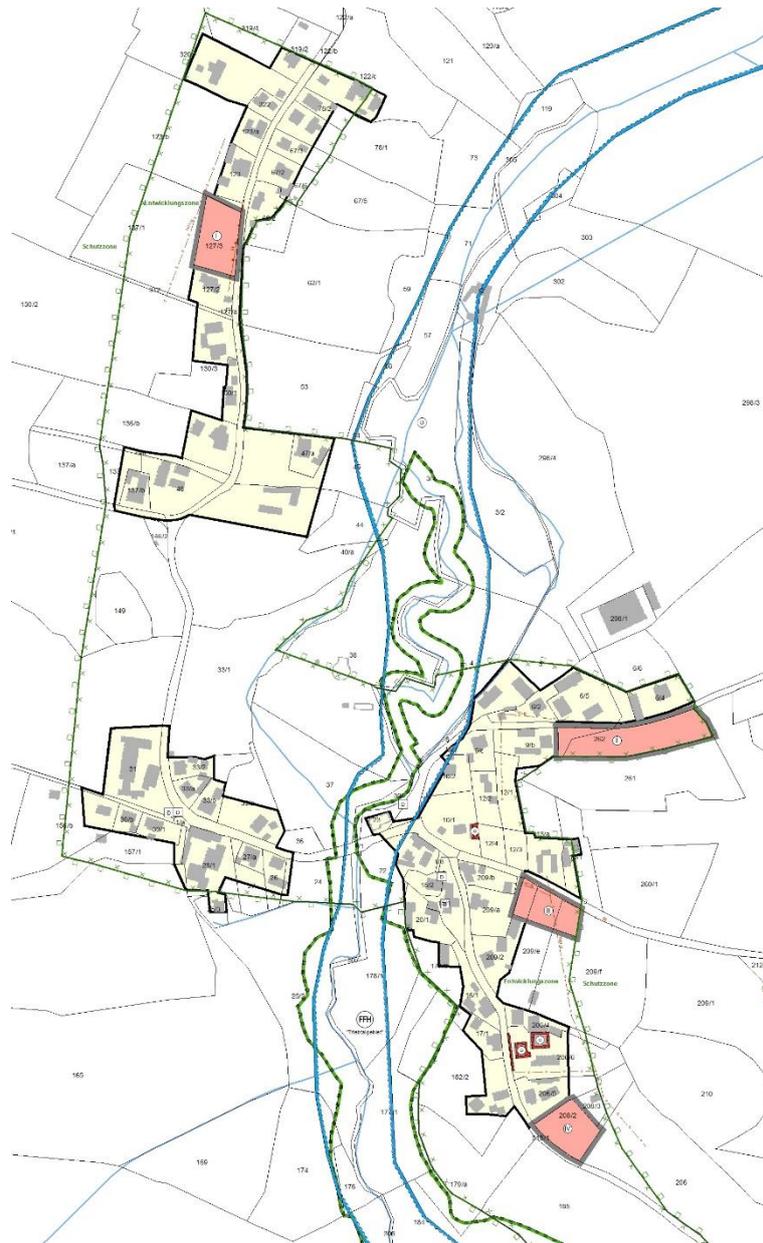


Abb. 2: Satzungsgebiet

Die Ergänzungsflächen werden folgendermaßen begrenzt:

**Fläche I:**

- im Norden: durch Wohnbebauung
- im Osten: durch die Straße „Treuener Straße“
- im Süden: durch Wohnbebauung
- im Westen: durch Landwirtschaftsflächen

**Fläche II:**

- im Norden: durch Wohnbebauung
- im Osten: durch Landwirtschaftsflächen/ Grünland
- im Süden: durch Landwirtschaftsflächen/ Grünland
- im Westen: durch Wohnbebauung

**Fläche III:**

Im Norden: durch Wohnbebauung / Hofanlagen

Im Osten: durch Landwirtschaftsflächen/ Grünland

Im Süden: durch Landwirtschaftsflächen/ Grünland

Im Westen: durch Wohnbebauung

**Fläche IV:**

Im Norden: durch Wohnbebauung / Wochenendhaus

Im Osten: durch Landwirtschaftsflächen

Im Süden: durch Landwirtschaftsflächen / „Treuener Straße“

Im Westen: durch Landwirtschaftsflächen / „Treuener Straße“

Als Ergänzungen eignen sich die Flächen I – IV, da diese durch die die „Treuener Straße“ (K7314) (Flächen I und IV), die „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) (Fläche III) sowie die „Unterslauterbacher Straße“ (Fläche II) bereits erschlossen sind. Zudem sind die Flächen, welche sich anteilig auf Grünland und Weiden befinden, bereits durch die Straße und Wege vorgeprägt.

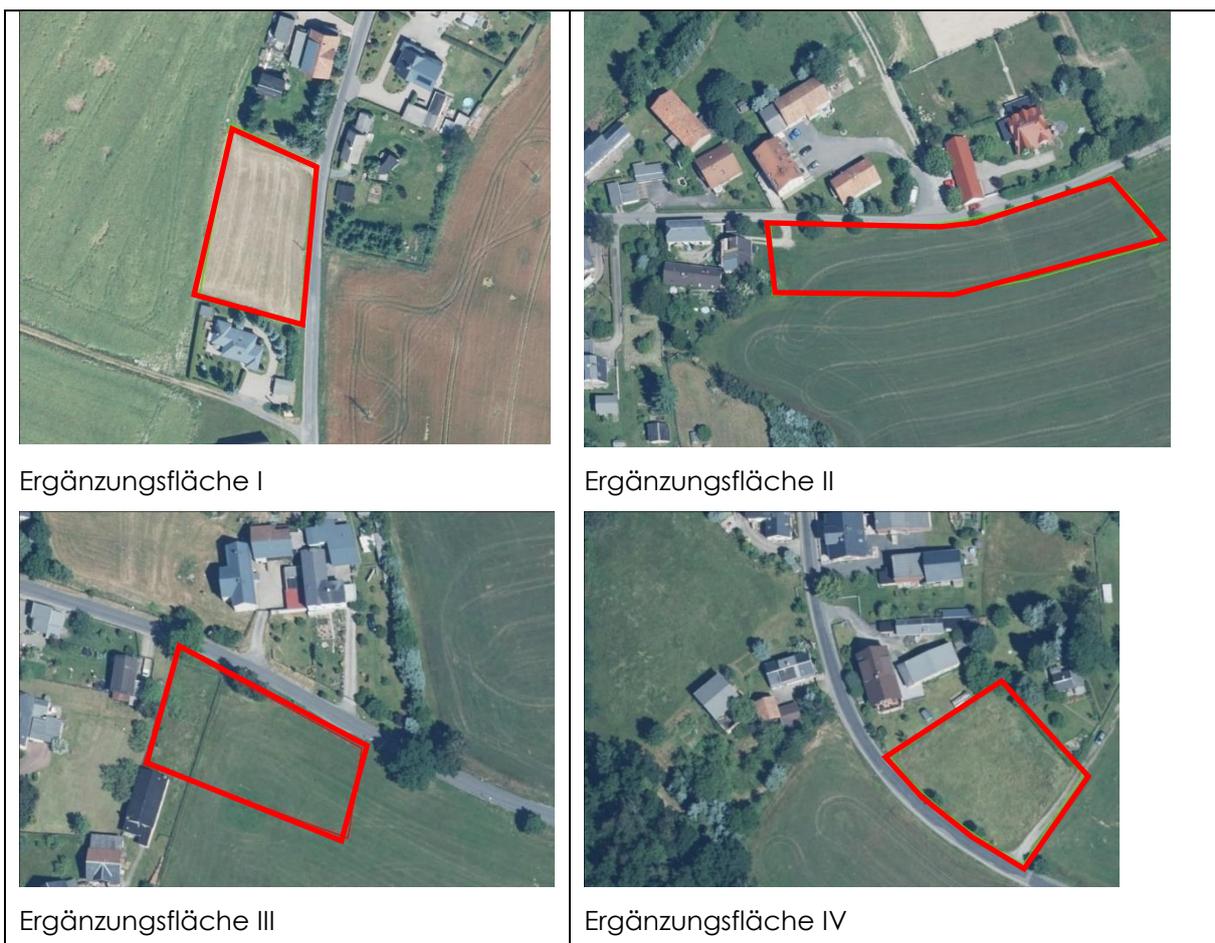
**5.4. Bilder vom Plangebiet**

Abb. 3: Bilder des Plangebietes

**5.5. Naturräumliche Situation und Schutzgüter**

**Naturraum:** Naturräumlich gehört die Stadt Falkenstein/Vogtl. und damit das Plangebiet im Ortsteil Schönau zum Vogtland in der Mikrogeochore Bergener Becken.

Das Plangebiet liegt auf einer auf einer Höhe von rd. 418 – 442 m über Normalhöhennull (NHN). Im Plangebiet liegt die Potentiell natürliche Vegetation bodensaurer Buchen(misch)wälder vor.

**Boden:** Im Geltungsbereich der Ergänzungsflächen sind zwei Bodentypen vorherrschend. Dies sind zum einen Hortisol über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem Grus führendem el (Lösslehm; Bauschutt) über periglaziärem Grus führendem Schluff (Lösslehm; Diabas) und zum anderen Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Sand (Granit).

Ein Altlastenverdacht besteht nicht. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben innerhalb der Erlaubnisfelder „Oelsnitz“ (Feldnummer 1666) und „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen befindet, Auswirkungen auf das Vorhaben sind dadurch nicht zu erwarten.

Die Flächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen in einem Gebiet, in dessen Nähe in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch, laut Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes, keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Laut Stellungnahme des Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 09.04.2019 befindet sich das Plangebiet „in Frosteinwirkungszone III nach RStO 12“. Zudem ist in bebauten Bereichen „die natürliche Schichtenfolge ggf. gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.“

Weiterhin wird auf die Recherchemöglichkeiten im Geodatenarchiv unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) hingewiesen, dieser können Auskünften über die geologischen Verhältnisse im Plangebiet entnommen werden.

**Pflanzen und Tiere, Biotopvielfalt:** Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik

Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich.

In Abhängigkeit der Lebensraumtypen und der Nutzungsintensität, als vornehmlich landwirtschaftliche Fläche, ist das Plangebiet insbesondere als Lebens- und Fortpflanzungshabitat für siedlungs- und siedlungsnah, grünflächentypische Vögel, Kleinsäuger und Insekten relevant (Ubiquisten). Biotop- oder Habitatschutz geschützter Tierarten wurden im Rahmen einer Standortbegehung im Juni 2018 nicht festgestellt. Um die Belange des Artenschutzes zu beachten wurden die Ergänzungsflächen außerhalb des im Regionalplan Südwestsachsen sowie im Entwurf des Regionalplanes der Region Chemnitz festgelegten Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz) ausgewiesen. Die Klarstellungssatzung, als deklaratorische Satzung, umfasst den bereits bebauten Ortsbereich, durch die Ausweisung werden keine Bauflächen ausgewiesen oder das Ortsbild verändert.

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 schadlose 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 Feuchten Unteren Berglandes mit einem durchschnittlichen Niederschlag von 750-900mm und einer durchschnittlichen Temperatur von  $T 6,5-7,2^{\circ}$ .

**Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild ist überwiegend durch Agrarstrukturen in Form von Grünlandnutzung mit einzelnen Gehölzverbänden, Einfamilienhäusern sowie vereinzelt traditionellen Mehrseithöfen 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:**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III- Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Da sich die Ergänzungsflächen II - IV in der Nähe des südöstlich liegenden Landwirtschaftsbetriebs der Milchgut Triebtal GmbH & Co KG befinden, verkürzt sich demnach der Abstand von zukünftiger schutzwürdiger Wohnbebauung, zu dieser nach AH 1 Nr. 7.1.54. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigten Milchviehanlage mit über 1000 Tierplätzen, Biogasanlage und BHKW, um 50 bis 100 m. In der Planung wurden die immissionsschutzrechtlichen Regelungen „Rinderanlagen“ des SMUL vom März 2008 berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sollte der Abstand zwischen Rinderhaltung und Wohnbebauung bei 1.100 Großvieheinheiten 320 m betragen (s. Abbildung 38 Mindestabstand für Rinderanlagen mit Bestandsgrößen zwischen 100 und 3.000 GV). Der Abstand der Flächen beträgt mindestens 350m (Fläche IV) somit ist der Abstand zu möglicher Wohnbebauung ausreichend.

Jedoch wird durch die Nähe der Ergänzungsflächen folgender Hinweis gegeben, welcher im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist:

- An neuen Wohnbebauungen innerhalb der Ergänzungsflächen sind Geruchs- und Geräuschimmissionen grundsätzlich nicht auszuschließen.

**Schutzgebiete:** Die Vorhaben befinden sich in keinem Schutzgebiet i. S. d. §§22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§16 bis 22a SächsNatSchG; gesetzlich geschützte Biotope (vgl. §30 BNatSchG i.V.m. §21 SächsNatSchG) befinden sich nicht in den geplanten Geltungsbereichen der o.g. Satzung.

**Nutzung:** Gegenwärtig befinden sich die für die Planung vorgesehenen Flächen teilweise in landwirtschaftlicher Nutzung oder liegen brach. 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. Gegenwärtig befinden sich im Bereich der Ergänzungssatzung keine landwirtschaftlich betriebenen Hofstellen mehr. Die vorhandene Bebauung dient ausschließlich der Wohnnutzung. Sollen landwirtschaftliche Nutzungen wieder aufgenommen werden, sind entsprechende Untersuchungen zu führen und bei Bedarf planerische Maßnahmen vorzusehen.

**Archäologie und Denkmalschutz:** Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung befinden sich archäologisch relevante Areale die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-13420-01], hochmittelalterlicher Schmelz-/Verhüttungsplatz [D-13420-03]). Die Ergänzungsflächen

liegen laut dem Flächennutzungsplan der Stadt Falkenstein/Vogtl. teilweise in der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), welche dem Denkmalschutz unterliegen. Bauvorhaben unterliegen nach § 34 BauGB dem Einfügungsgebot, sind jedoch zusätzlich mit der Denkmalschutzbehörde im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Aus diesem Grund ergeben sich folgender Hinweise:

- Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Die Bebauung innerhalb der Ergänzungsflächen hat sich grundsätzlich nach §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

**Erdbebenzone:** Die Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-4 Bauten in deutschen Erdbebengebieten wird hiermit hingewiesen.

**Kampfmittel:** Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren darauf hinzuweisen, dass im Falle des Auffindens von Kampfmitteln unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde gemäß §3 Kampfmittelverordnung darüber in Kenntnis zu setzen ist.

Das Betreten der Fundstelle ist gemäß §4 Kampfmittelverordnung verboten.

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

Aufgrund 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).

Erstmals wurde zum Schutz vor Radon 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.

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/m<sup>3</sup> überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Informationen können bei der staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

eingeholt werden.

**Kataster:** Laut der Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis 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 2 dargestellt.

Aus der Stellungnahme des Fachbereiches Ländliche Entwicklung des Landratsamtes Vogtlandkreis geht hervor, dass „eine enge Abstimmung insbesondere im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens Trieb-Schönau erforderlich“ ist. Dieser Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen und ist in nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

**Pflanzen, Tiere und Biotopvielfalt:** Die folgenden Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- 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.

**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.

### **5.6. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung zum Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau erfolgt über die „Treuerer Straße“ (K7314) (Flächen I und IV), die „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) (Fläche III) sowie die „Unterslauterbacher Straße“ (Fläche II).

Der Ortsteil Schönau ist in das ÖPNV-Netz des Verkehrsverbundes Vogtlandkreis (VVV) eingebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen des regionalen Busverkehrs befinden sich mit den Haltestellen Schönau Wende sowie Schönau Bad an der „Treuerer Straße“. Aufgrund der geplanten Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsbelastung auf den Straßen „Treuerer Straße“, „Oberlauterbacher Straße“ sowie „Unterslauterbacher Straße“ geringfügig erhöht. Die

Zufahrt für Ver- und Entsorgungsträger sowie für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge ist über den angrenzenden öffentlichen Straßenraum der K7314, K7827 sowie der „Unterlauterbacher Straße“ 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.
- Gemäß §§ 18, 22 und 24 SächsStrG ist für Bauvorhaben und Zufahrten die Zustimmung im Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung einzuholen.

Da die geplanten Bebauungen außerhalb der Ortsdurchfahrten liegen ist laut Stellungnahme des zuständigen Landratsamtes Vogtlandkreis „Nach der Vermessung (...) dringen der Antrag auf Änderung der Ortsdurchfahrten gestellt werden.“

Der Antrag zur Änderung der Ortsdurchfahrt ist beim zuständigen

Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Abteilung 1

Postfach 100763

01077 Dresden

zu stellen.

Alle Standorte befinden sich innerhalb der „verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt - (VZ 310 StVO). Bei der K 7814 sollte perspektivisch geprüft werden, ob die derzeitige Ortstafel etwas rückversetzt wird. Das Grundstück 208/2 befindet sich in Höhe des gegenwärtigen Standortes der Ortseingangstafel.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrfach bei der kreislichen Straßenverkehrsbehörde Hinweise auch von der Stadt Falkenstein selbst gegeben, dass es Probleme mit der Verkehrssicherheit gibt. Stellenweise wurden auch entsprechende Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h so auch an einem Teilabschnitt der K 7814 - Treuener Straße angeordnet.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Straßen recht schmal sind. Parken auf den Kreisstraßen ist wegen zu geringer Breite nicht möglich. Parkflächen auf Flächen für Besucher etc. müssen daher auf den Grundstücken vorgesehen werden.

## 5.7. Stadttechnische Erschließung

Nach Aussage der Stadtverwaltung Falkenstein ist die geordnete Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes einschließlich möglicher Neubebauungen gewährleistet bzw. herstellbar. Die Elf- und Trinkwasserversorgung liegt am Satzungsgebiet bereits an.

### Wasser

Zuständig für Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

Laut der Stellungnahme des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland wurde der Ortsteil Schönau in den Jahren 1978 bis 1981 über ein Verästelungsnetz mit Trinkwasser über das Ortsnetz Trieb vom HB Harzberg aus erschlossen.

Das Trinkwassernetz ist für den maximalen Stundenbedarf ausgelegt bzw. dimensioniert. D.h. es wird kein oder nur ein geringer Löschwasseranteil (24 m<sup>3</sup>/h) nach W405 über das örtliche Trinkwassernetz mitgeführt. Grundsätzlich kann der Trinkwasserbedarf der geplanten Bebauung auf den Erweiterungsflächen über das vorhandene Netz nach Menge und Druck gedeckt werden.

Entsprechend der derzeitigen Satzung des Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland unter §8 der Allgemeinen Versorgungsbedingungen Wasser ist die Lage der öffentlichen Leitungen im Privatgrund grundsätzlich gesichert. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es zu erhöhtem Erschließungsaufwand für einzelne Erweiterungsflächen kommen wird.

Fläche I: Die HAL-Anbindung aus der Fläche 127/1 ist technisch möglich, ist jedoch von der Zustimmung des/oder der Eigentümer abhängig.

Fläche II: Die trinkwasserseitige Erschließung ist vom Leitungsende Haus Nr. 3 über die Unterlauterbacher Straße erforderlich.

Fläche III: Unter der Bedingung, dass für die TWL HOPE d63 ein 4 m breiter Leitungsschutzstreifen beachtet werden kann, ist die übrige Fläche im Sinne dieser Satzung bebaubar.

Fläche IV: Eine geplante Bebauung im Sinne der Satzung der Fläche 208/2 könnte über die am Flurstück 208/3 vorbeiführende 90PE1 00 SOR17 erschlossen und versorgt werden. Die Erschließung ist jedoch von der Zustimmung des/ oder der Eigentümer der zu querenden Flächen abhängig.

Der Zweckverband Fernwasser Südsachsen weist in seiner Stellungnahme zudem auf eine im Nachbarflurstück (127/1 Gemarkung Schönau) zur Geltungsbereichsfläche I verlaufende Trinkwasserfern-leitung DN 500 St. Da sich Geltungsbereichsfläche I jedoch ausschließlich auf die Grenzen des Flurstücks 127/3 beschränkt, kann für den Bestand der Fernleitungstrasse kein Konfliktpotential durch das Verfahren erkannt werden.

### **Abwasser**

Der zuständige Ansprechpartner für Schmutz- und Regenwässer ist die Untere Wasserbehörde Landratsamt Vogtlandkreis, SG Wasserwirtschaft/Wasserrecht, Bahnhofstraße 46-48, 08523 Plauen.

Die im Satzungsbereich befindlichen Grundstücke sind abwassertechnisch als dauerhaft dezentral zu entwässernd eingestuft. D.h. es sind in jedem Fall voll biologische Kleinkläranlagen erforderlich, deren Ablauf entweder in ein Gewässer eingeleitet oder in den Untergrund versickert werden kann. Dies bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Bei nicht nachweisbarer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann in Ermangelung der gesicherten Abwasserbeseitigung ein Grundstück ggf. nicht bebau bar sein.

Für vorgesehene Bebauungen innerhalb des Planbereiches sind insofern nach gegenwärtigem Kenntnisstand separate Einzellösungen / Gruppenanlagen zur Behandlung des häuslichen Abwassers gemäß DIN EN 12566-3 oder vergleichbare Anlagen (z.B. Pflanzenkläranlage nach ATV-A262) erforderlich. Die Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und als vollbiologische Kläranlagen ausgebildet sein. Die behandelten Abwässer können über einen ausreichend dimensionierten Abwasserkanal in ein Gewässer eingeleitet oder bei geeignetem Untergrund auf eigenem Grundstück versickert werden. Bei notwendiger Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nachzuweisen. Formblätter sind hierzu in der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Die Einleitung des Abwassers in ein Oberflächengewässer oder in den Untergrund bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Oberflächenwasser ist in Form von Speicherung (Zisternen) und/oder Versickerung auf eigenen Grundstücken zu behandeln. Niederschlagswasserversickerung ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 erfüllt sind. 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 unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 262 nachzuweisen.

Die konkreten Anbindepunkte für die einzelnen Medien sind im jeweiligen der Satzung nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen, Verbänden und Behörden noch verbindlich festzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis im Internetauftritt des Vogtlandkreises heruntergeladen werden bzw. online ausgefüllt werden können.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Für das Satzungsgebiet ist die erforderliche Löschwassermenge im Umkreis von 100 bis 300 m sicherzustellen. Auch dieser Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Prinzipiell stehen dafür das öffentliche Trinkwassernetz, Stillgewässer und sonstige Anlagen zur Verfügung. Inwieweit Regenrückhalte- und Feuerlöschanlagen des benachbarten Industriegebietes mit benutzbar sind, ist mit den zuständigen Behörden noch abzustimmen.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zum Satzungsgebiet ist über die öffentliche Straßenanbindung gewährleistet.

### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Im geplanten Baubereich befinden sich 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. MITNETZ bietet dazu die Möglichkeit einer Internetbeauskunftung, welche unter [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de) aufgerufen werden kann.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) hinzuweisen.

**Gas**

In den Geltungsbereichen der Ergänzungssatzung liegt keine Gasversorgung vor.

Im Umfeld der Geltungsbereiche betreibt Inetz jedoch Gasversorgungsanlagen, an denen eine gasseitige Erschließung möglich ist. Dies ist im weiteren Baurechtsverfahren abzustimmen.

**Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Stadt Falkenstein/Vogtl., Ortsteil Schönau erfolgt über die Kreisentsorgungs GmbH Vogtland (KEV). Aussagen zur konkreten Abfallentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren zu erheben.

**Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Im nachgeordneten Verfahren sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen.

Die zuständige Planauskunft ist unter  
Fax: 0391/580219965 oder  
per E-Mail: [planauskunft.mitteost@telekom.de](mailto:planauskunft.mitteost@telekom.de))  
einzuholen.

Im nachgeordneten Verfahren ist zu beachten, das Vorhaben durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen sind, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen sowie die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlage der Deutsche Telekom Technik GmbH ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugängigkeit der Anlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

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

## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenstein/Vogtl.

Das Gebiet der Stadt Falkenstein/Vogtl. ist Teil des Gemeinsamen, Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“, der aus 5 Planteilen der beteiligten Kommunen Auerbach/Vogtl., Rodewisch und Ellefeld sowie der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein (Stadt Falkenstein/Vogtl., Gemeinde Neustadt/Vogtl., Gemeinde Grünbach) besteht. Der gemeinsame Flächennutzungsplan ist seit dem 01.10.2004 wirksam und wurde am 24.02.2011 nochmalig bekannt gemacht.

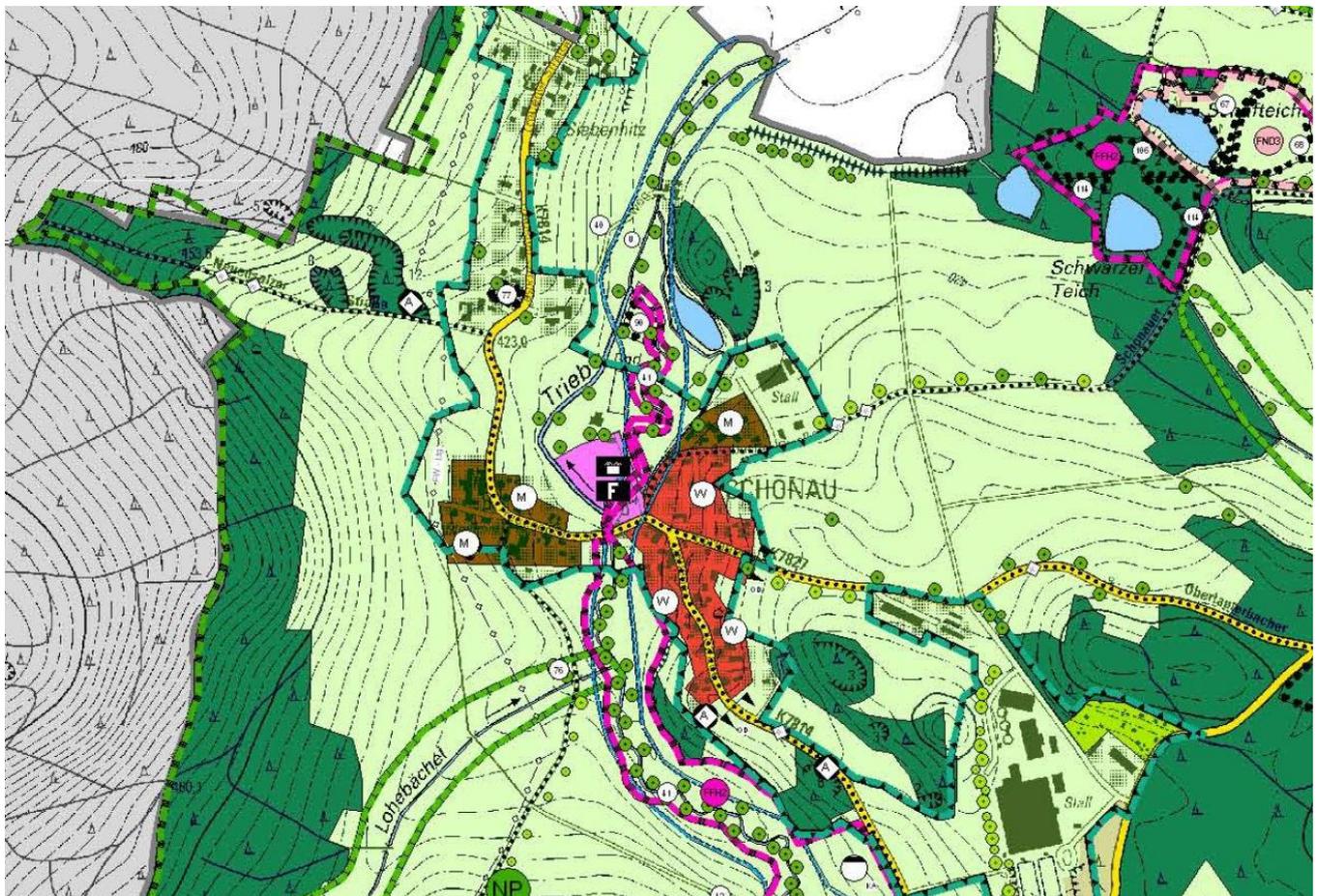


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenstein

Die Ergänzungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbaufläche (Fläche III) und Flächen für die Landwirtschaft (Flächen I, II und IV) dargestellt. Die Satzung entwickelt sich demnach nicht vollständig aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan hat jedoch als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Eine Ergänzungssatzung darf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Die Darstellung als Fläche für Landwirtschaft steht der Satzung

demgegenüber regelmäßig nicht entgegen. Zudem muss gewährleistet sein, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht. Die vorliegenden Ergänzungsflächen befinden sich angrenzend zu Wohnbebauung, sodass durch eine bauliche Entwicklung durch Ein- oder Zweifamilienhäuser, welche durch die Stadt Falkenstein/Vogtl. im Ortsteil Schönau beabsichtigt, städtebaulich vertretbar ist. Das Satzungsgebiet ist für eine Nachverdichtung geeignet und vollständig erschlossen bzw. erschließbar. Die einbezogenen Landwirtschaftsflächen werden in unmittelbarer Siedlungslage gegenwärtig als Weide oder intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt. Das damalige Planungsziel des Flächennutzungsplans wurde von der Stadt aufgegeben, da der Siedlungsbereich im Ortsteil Schönau abschließend, unter Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, nachverdichtet werden soll und alternative Bauflächen in der Umgebung nicht zur Verfügung stehen. Deshalb stellt die abweichende Darstellung die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. sieht vor, den Flächennutzungsplan zu ändern und in diesem Bereich nutzungskonform als Baufläche auszuweisen. Alternative Bauflächen stehen in der Stadt Falkenstein/Vogtl. im Ortsteil Schönau nicht zur Verfügung.

## **6.2. 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) 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 Falkenstein/Vogtl. zählt laut **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** zu den Gemeinden im verdichteten Bereich im ländlichen Raum und bildet zusammen mit den Städten Rodewisch, Auerbach/Vogtl., Falkenstein/Vogtl. sowie der Gemeinde Ellefeld den Städteverbund Göltzschtal, einen Mittelzentralen Städteverbund. (Karte 1 – Raumstruktur).

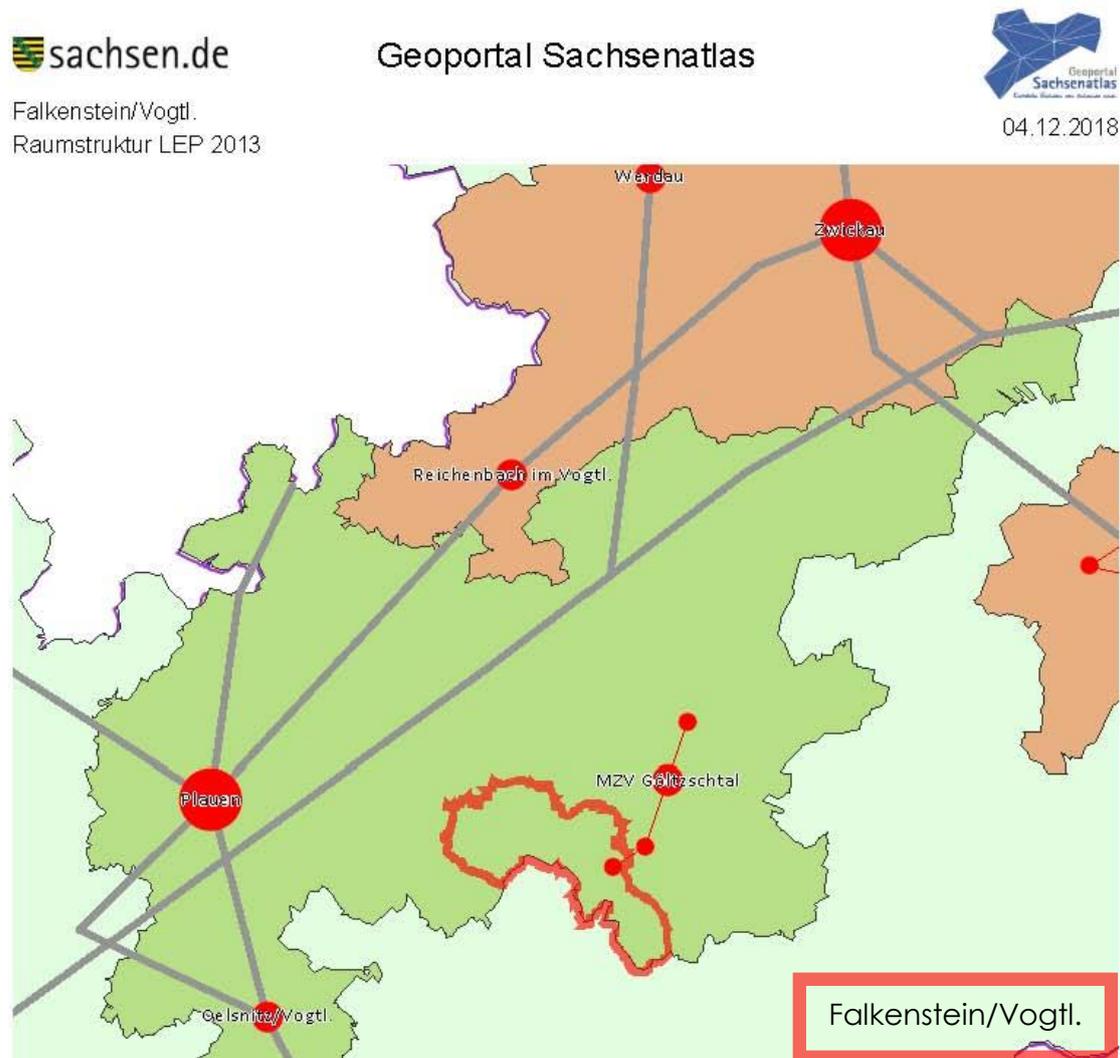


Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Nachfolgende Ziele des LEP 2013 wurden beachtet:

#### **Ziele und Grundsätze LEP 2013**

**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**

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 Falkenstein/Vogtl. 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 Falkenstein/Vogtl. 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 Regionalplans Südwestsachsen (in der Fassung vom 10.07.2008) weiter fort.

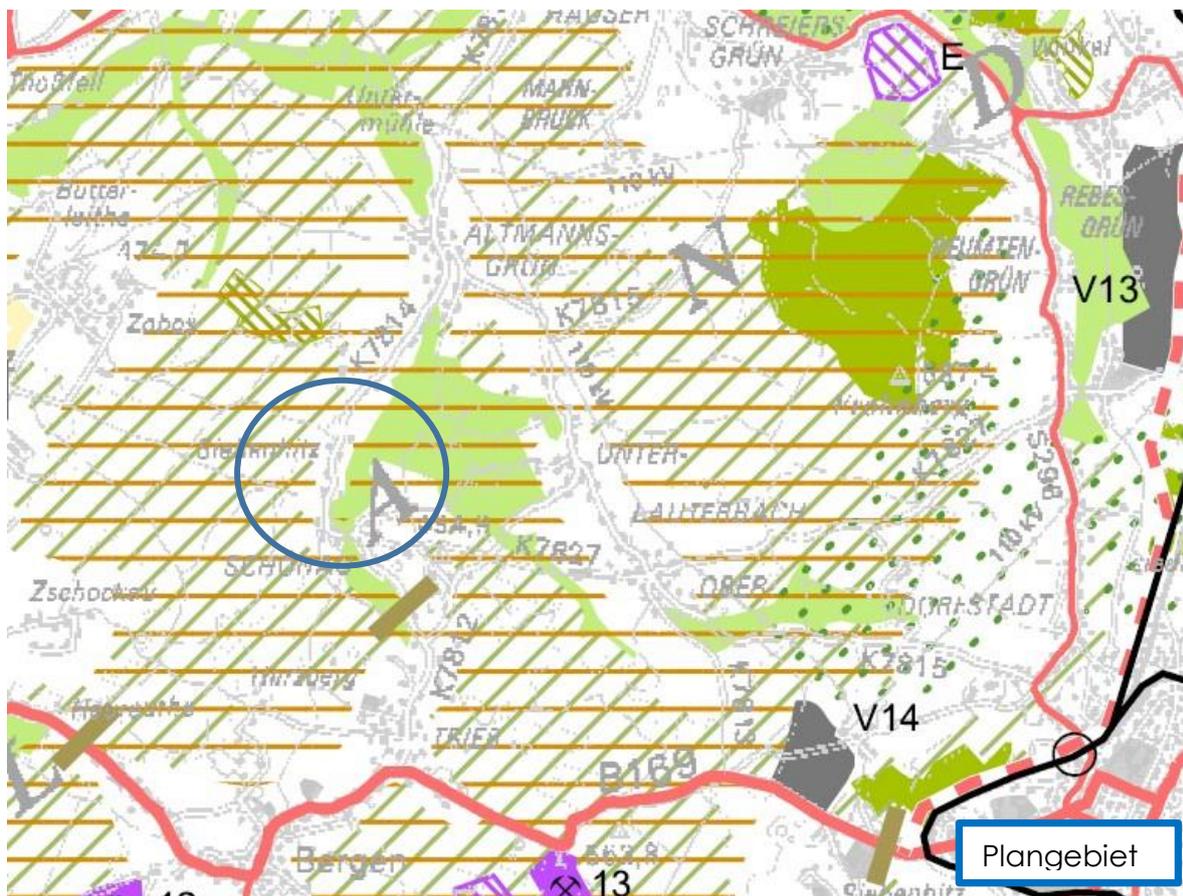
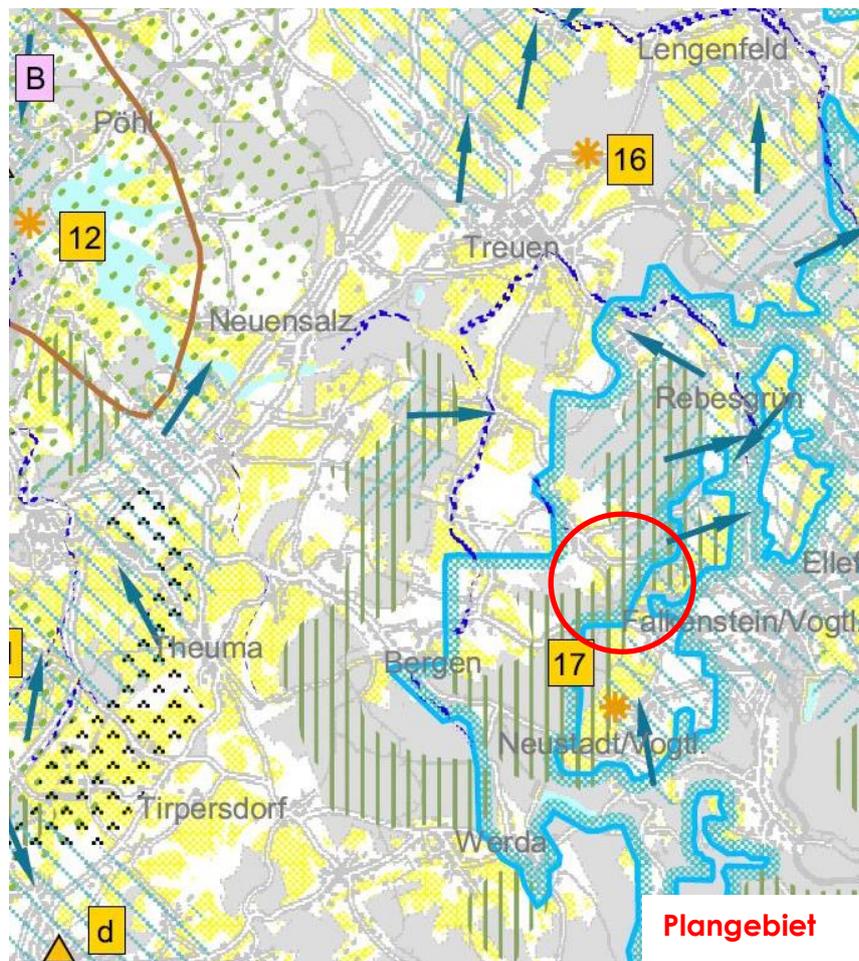


Abb. 6: Karte 1 RP Südwestsachsen 2008

In der Karte 1 - Raumnutzung des Regionalplans Südwestsachsen ist angrenzend an den Ortsteil Schönau das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Landschaftskultur/Landschaftserleben (Kap. 2.1.2) dargestellt. Für die Planung ergeben sich jedoch keine Restriktionen.



**Landschaftsbild und Kulturlandschaft**

- Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen (Kap. 2.1.2)
- Kuppenlandschaften (Kap. 2.1.2)
- Regional bedeutsame Aussichtspunkte (Kap. 2.1.2)
- sichtexponierter Höhenpunkt
- sichtexponierter Höhenzug
- Regional bedeutsame sichtexponierte Kulturdenkmale und Ortsensembles (Kap. 2.1.2)
- Gebiete mit verdichteten archäologischen Fundstellen (Kap. 2.1.2, Kap. 2.1.5)

**Boden/Landwirtschaft**

- Schwerpunktgebiete Erosionsschutz (Kap. 2.1.5)
- Schwerpunktgebiete Flurholzanreicherung (Kap. 2.3.1)

**Wasser**

- Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1)
- Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Kap. 2.2.2)
- Überschwemmungsgebiete nach § 100 (1) und (3) SächsWG (Kap. 2.2.2) \*

**Klima/Luft**

- Frisch- und Kaltluftbahn (Kap. 2.1.6)
- Frischluftstehungsgebiet (Kap. 2.1.6)
- Kaltluftstehungsgebiet (Kap. 2.1.6)

Abb. 7: Karte 5 RP Südwestsachsen 2008

Aus der Karte 5 des Regionalplans Südwestsachsen geht hervor, dass der Ortsteil Schönau in einem Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes liegt. Zudem liegt das Plangebiet im Schwerpunktgebiet Erosionsschutz. Besondere Handlungserfordernisse für die vorliegende Planung ergeben sich aus den Darstellungen des Regionalplan 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 RP Südwestsachsen 2008 Begründung**

<p><b>G 1.1.4</b> 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.</p>	<p>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.</p>
---	--

**Die Aussagen des Regionalplan 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.

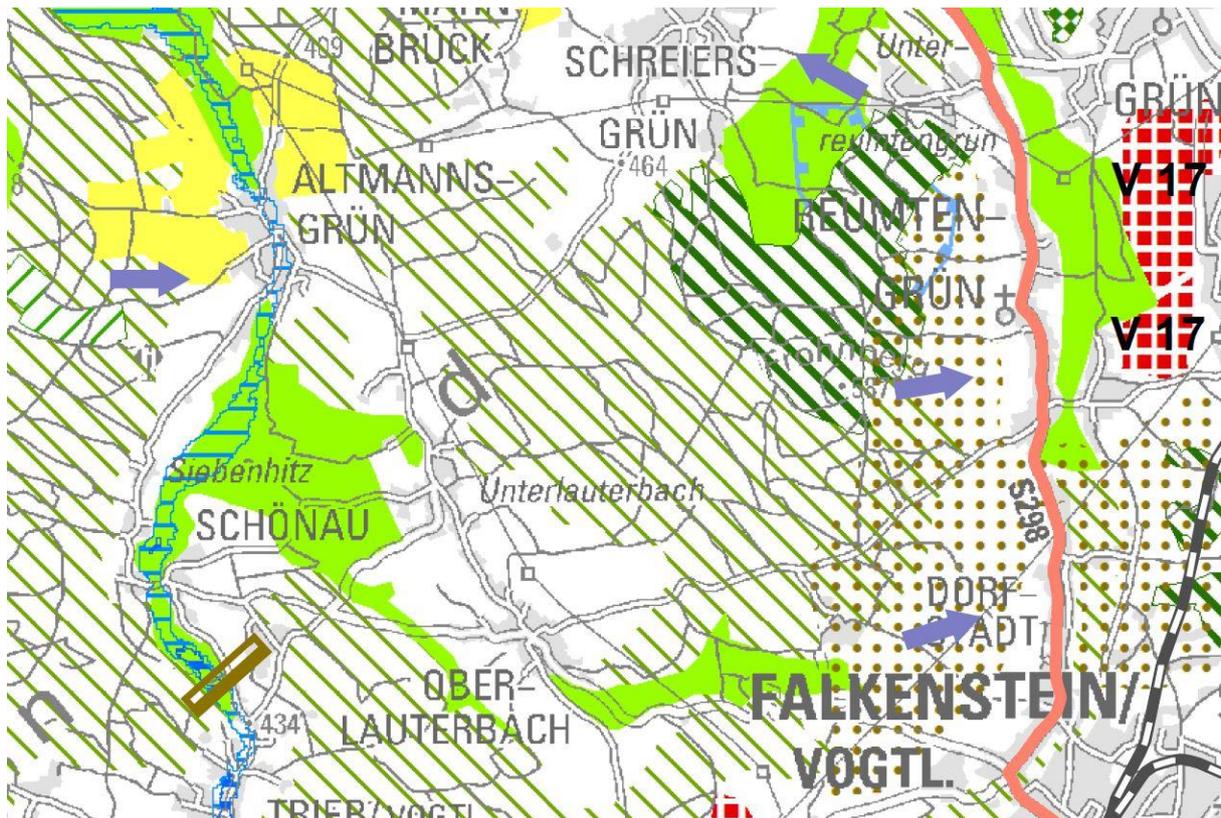


Abb. 8: Karte 1.2 Raumnutzung Regionalplan Chemnitz (in Aufstellung)

Die raumordnerischen Ausweisungen zur Freiraumstruktur Karte 1.2 – Raumnutzung entsprechen überwiegend den Ausweisungen des Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (2008). Die dargestellten Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sowie das Vorbehaltsgebiet Hochwasserrisikobereich auch zukünftig nicht direkt an das Plangebiet an. Aufgrund der Siedlungsrandlage, entlang der Straßen „Treuener Straße“ (K7314) (Flächen I und IV), die „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) (Fläche III) sowie die „Unterlauterbacher Straße“ (Fläche II) und der dadurch gegebenen 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(3) festgesetzt, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfs entsprechen 8 - 12 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) und innerhalb eines großräumigen Gebietes zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (siehe Ziel Z 2.2.2.7).

Der Grundwasserschutz und 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, in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen einzuordnen 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 der Stadt Falkenstein/Vogtl. im Ortsteil Schönau, ausgehend von der „Treuer Straße“ (K7314), der „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) sowie der „Unterslauterbacher Straße“ von innen nach außen konsequent umgesetzt.

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

### **6.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau" in der Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich im Naturpark "Erzgebirge/Vogtland", in der Entwicklungszone der Stadt Falkenstein/Vogtl. Es werden keine weiteren Schutzgebiete (NSG/ LSG) bzw. FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete durch die Planung berührt. In den Ergänzungsflächen werden keine Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzrechtes beeinträchtigt.

## **7. Städtebauliche Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Mit der Klarstellung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB werden Grenzen des bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert, in den vier 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 „maßstabsbildenden Bebauung“. Die angrenzenden Wohnhäuser sind überwiegend zweigeschossig. Das Zweite Obergeschoss ist als Dachgeschoss ausgebildet. Um den Übergang zu freier Feldmark nicht aufzubrechen und die Bebauung in den Kontext ihrer gebauten Umwelt durch kleinteilige Siedlungshäuser einzuordnen, wurde ergänzend zum zweiten Vollgeschoss festgesetzt, dass dieses als Dachgeschoss auszubilden ist.

In der Stadt Falkenstein/Vogtl. sind, wie in der folgenden Tabelle 1 deutlich wird, die Flächen der rechtskräftigen Bauleitpläne stark ausgelastet und nur wenige Parzellen verfügbar, sodass langfristig der Bedarf für Bautätigkeit in der Stadt Falkenstein/Vogtl. nicht gedeckt werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach verfügbaren Bauplätzen innerhalb des Ortsteils und der besonderen topographischen Situation wurde von der Stadt Falkenstein/Vogtl. die Einbeziehung der einzigen geeigneten, an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen entlang der „Treuerer Straße“ (K7314) (Flächen I und IV), die „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) (Fläche III) sowie die „Unterslauterbacher Straße“ (Fläche II), in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Für die Flächen an der Oberlauterbacher Straße sowie der Treuerer Straße bestehen dabei bereits konkrete Bauanfragen von Bewohnern aus Falkenstein/Vogtl.

Tabelle 1 Verfügbare Bauflächen in der Stadt Falkenstein/Vogtl.

Name	Wirksamkeit	Freie Parzellen	Bemerkung
BP Am Sportplatzweg Trieb/Schönau	Genehmigt 10.08.1995	0	
VEP Brandstraße (Siedlung)	Genehmigt 09.06.1993	2	
BP Gartenstadt / Berufsschulzentrum	05.09.1996	0	Nicht realisiert
Schönauer Straße Oberlauterbach B-Plan Nr.1	08.10.1996	2	
AuS Polnischer Michel	Wirksam 29.11.2012	0	
ES Grünbacher Straße	Wirksam 26.05.2011	0	Eigenbedarf des Eigentümers, nach Gespräch mit der Stadt steht das Grundstück nicht zum Verkauf.
ES Schönauer Weg OT Oberlauterbach	Wirksam 20.12.2016	0	
ES Brandstraße	Wirksam 28.02.2019	0	Eine Parzelle des Eigentümers zur Verfügung, nach Gespräch mit der Stadt steht das Grundstück nicht zum Verkauf.

Quelle: Stadtverwaltung Falkenstein/Vogtl.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau sollen mit langfristiger Perspektive abschließend Bauflächen für insgesamt für 9 - 11 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 geringzuhaltenden Umfangs der Ergänzungssatzung abgesehen.

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

Durch die Ergänzungssatzung werden vier Flächen mit einer Größe von insgesamt 9.492 m<sup>2</sup> in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB einbezogen. Durch die gemäß Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb der Ergänzungsflächen umgesetzt werden.

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 m<sup>2</sup> (Haus und Garage) vollversiegelt und ca. 40 m<sup>2</sup> teilversiegelt (für Zufahrten und Wege). Somit ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> pro Grundstück. Um den Ausgleich konkret auf die jeweilige Bebauung anpassen zu können, wurde ein Flächenbezug gewählt.

Dabei ist pro 40 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum bzw. Obsthochstamm oder 4 lfm einer einreihigen Hecke zu pflanzen. Das Ausgleichsvolumen soll mindestens der Eingriffsfläche entsprechen. Die Höhe des Ausgleichs richtet sich nach der tatsächlichen Versiegelung.

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.

**Die Kompensation des Eingriffs wird für die Ergänzungssatzung damit erbracht.**

## **9. 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.
- 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 wird.
- 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.

## **10. 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 einer intensiven, artenarmen 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.“

## **11. 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. 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.

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird zudem auf die Möglichkeiten der oberflächennahen Geothermie als regenerative Energiequelle für das Heizen und Kühlen von Gebäuden hingewiesen. In wie weit eine Realisierung erfolgen kann ist vor Baubeginn im Einzelfall zu prüfen.

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.

## 12. Artenlisten

Die Pflanzungen erfolgen anhand der Artenlisten gebietsheimischer Gehölze und orientiert sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz (vgl. Anlage 1 der Begründung):

### Artenliste A – Bäume

#### Bäume

Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus

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

### Artenliste B – Obstsorten

*Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss*

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1 der Begründung). Außer den festgesetzten Laub- und Obstbäumen können auch heimische Sträucher verwendet werden.

### Artenliste C - Sträucher

Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wild-Rosen	Rosa spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Weissdorn	Crataegus spec.
Hasel	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus
Weiden	Salix spec.
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Artennegativliste:**

Zypressen, Scheinzypressen, Lebensbäume, Silber-, Blau- und Stechfichten

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

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

Durch die kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau 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 über die „Treuener Straße“ (K7314) (Flächen I und IV), die „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) (Fläche III) sowie die „Unterslauterbacher Straße“ (Fläche II). 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 0,91 ha erweitert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau im Ortsteil

Schönau der Stadt Falkenstein/Vogtl. 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 Schönau keine anderen Flächenpotentiale oder ähnlich geeignete Standorte zur Ergänzung des Siedlungsbereiches bestehen.

#### Verkehr

Durch den potentiellen Neubau von für 9 - 11 Wohngebäuden kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs auf der „Treuener Straße“ (K7314) (Flächen I und IV), der „Oberlauterbacher Straße“ (K7827) als Hauptverkehrsachse sowie der „Unterslauterbacher Straße“ über welche eine Ergänzungsfläche erschlossen wird.

Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt nicht zu erwarten. Im Zuge von Baumaßnahmen kann es 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 Ausgleichmaßnahmen 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 Ausgleichmaßnahmen 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:

- vier einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen;
- eine abschließende, bauliche Entwicklung im Geltungsbereich, im Sinne der 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.

## 14. Verzeichnisse

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Falkenstein/Vogtl. OT Schönau .....	7
Abb. 2: Satzungsgebiet .....	10
Abb. 3: Bilder des Plangebietes .....	11
Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenstein .....	24
Abb. 5: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.....	26
Abb. 6: Karte 1 RP Südwestsachsen 2008.....	27
Abb. 7: Karte 5 RP Südwestsachsen 2008.....	28
Abb. 8: Karte 1.2 Raumnutzung Regionalplan Chemnitz (in Aufstellung) .....	30

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1 Verfügbare Bauflächen in der Stadt Falkenstein/Vogtl. ....	33
--	----

## **Anlage 1**

# **Obstsorten zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz**

Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung Oberlungwitz  
in Zusammenarbeit mit dem Pomologen-Verein e. V.

Obstsorten für die Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz

Äpfel	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Antonowka	anspruchslose Sorte, auch nasse Standorte, Mostsorte			X
Apfel aus Croncels	liebt frischen Boden, sonst anspruchslos	X		X
Berlepsch Goldrenette	liebt feuchte, warme und nährstoffreiche Böden			X
Berner Rosenapfel	liebt frischen Boden, noch für hohe Lagen geeignet	X	X	X
Bischofshut	anspruchslose Sorte für frische u. feuchte Böden	X	X	
Biestfelder Renette	anspruchslose Sorte, auch für höhere Lagen	X	X	
Bittfelder	Anbau im Tief- und Hügelland, Mostsorte			X
Bohnapfel	anspruchslose Sorte, auch für hohe Lagen, Mostsorte	X	X	X
Boikenapfel	anspruchslose Sorte für nährstoffreiche und feuchte Böden		X	
Cellini	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	
Charlamowsky	robuste Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Danziger Kant	anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Dülmener Rosenapfel	relativ anspruchslos	X	X	X
Gelber Edelapfel	anspruchslose Sorte für frische Böden	X	X	
Goldparmäne	für gute, nahrhafte, offene und wärmere Böden, guter Pollenspender	X	X	X
Grahams Jubiläumspfel	rel. anspruchslose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Gravensteiner	für nährstoffreiche, durchlässige und tiefgründige, gleichmäßig feuchte und wärmere Böden			X
Großherzog Friedrich von Baden	alte bewährte Sorte	X		
Harberts Renette	rel. anspruchslose Sorte, fruchtet spät	X	X	X
Herrnhut	anspruchslose Sorte	X	X	
Jacob Lebel	bevorzugt mittlere Böden, windgeschützte Lagen	X	X	X
Jakob Fischer	robuste Frühsorte, keine trockenen oder schwere Böden	X	X	X

Äpfel	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Kaiser Wilhelm	robuste Sorte	X	X	X
Klarapfel	nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen	X	X	X
Königsapfel	robuste Sorte, große Frucht, Baum langlebig			
Landsberger Renette	nährstoffreicher, feuchter, durchlässiger Boden auch für Höhenlagen, etwas schorfanfällig			X
Ontario	nahrhafter Boden, sonnige freie Lagen	X	X	X
Prinz Albrecht	anspruchulose Sorte liebt kalkhaltige Böden	X	X	
Purpurroter Cousinrot	anspruchulose Sorte auch für Höhenlagen	X	X	X
Reka	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf u. Mehltau			X
Retina	Pillnitzer Neuzüchtung, resistent geg. Schorf	X	X	X
Roter Boskoop/Schmitz-Hübsch	bevorzugt nährstoffreiche und feuchte Böden bis in mittlere Höhenlagen	X	X	X
Roter Eiseraffel	anspruchulose Sorte für frische, kräftige Böden auch für Höhenlagen	X	X	X
Rote Sternrenette	für gute, feuchte Böden bis mittlere Höhenlagen	X	X	X
Ruhm von Kirchwerder	alte bewährte Sorte	X		
Safranapfel	nahrhafter, tiefgründiger, lockerer und feuchter Boden	X	X	
Winterrambur	nährstoffreiche Böden, geschützte Lagen			X

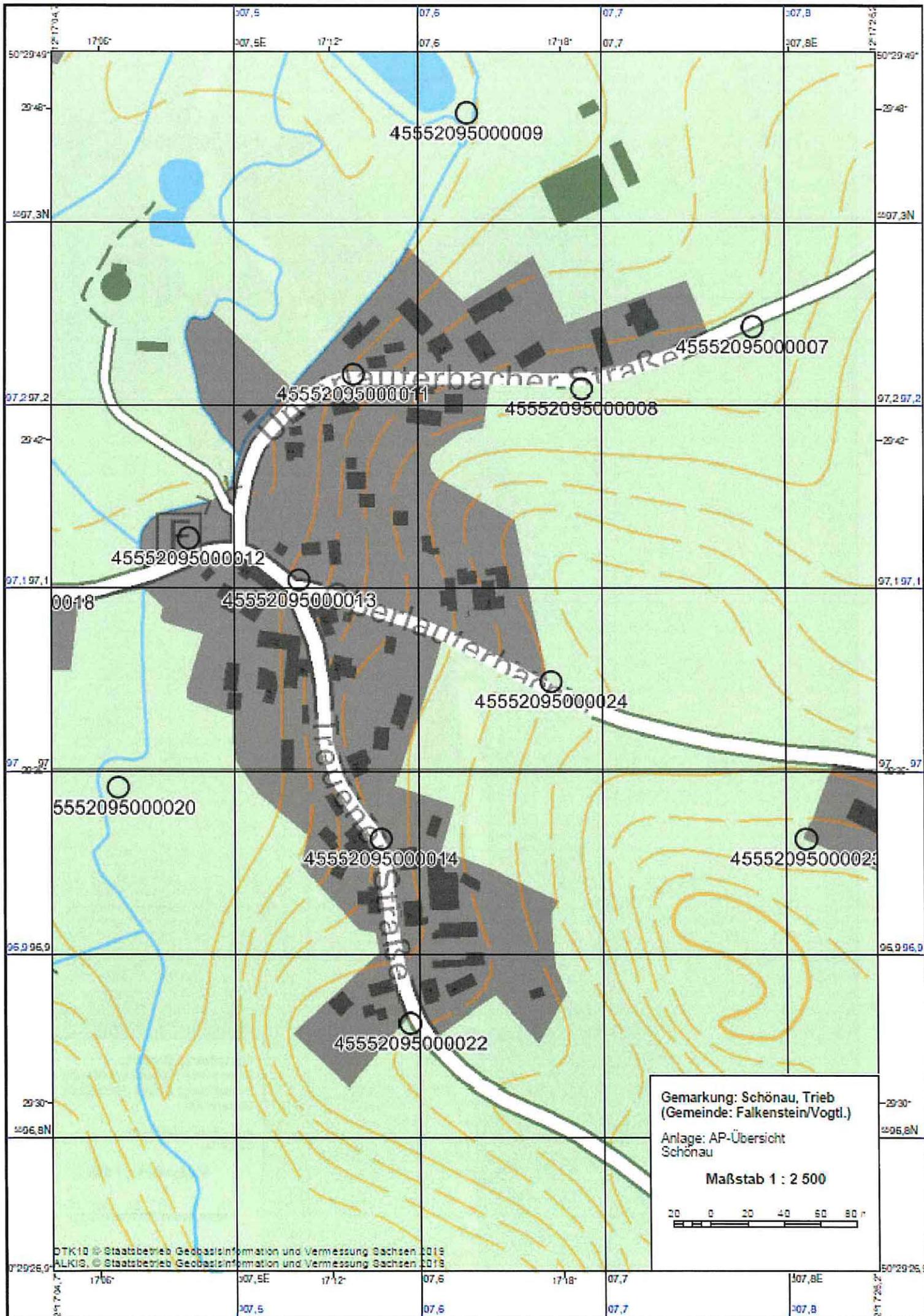
Birnen	Standort / Besonderheiten	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
Alexander Lucas	verlangt guten Boden, sonst anspruchslos			X
Clapps Liebling	etwas windgeschützte Lagen, noch für hohe Lagen geeignet, schorfanfällig	X	X	X
Bosc's Flaschenbirne	bevorzugt warme Lagen			X
Conferenzbirne	robuste, anspruchslose Sorte für nährstoffreiche Böden	X	X	X
Doppelte Philippsbirne	anspruchslose Sorte auch für höhere Lagen	X	X	X
Gellerts Butterbirne	keine besonderen Ansprüche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X
Gute Graue	anspruchslose Sorte für tiefgründige, ausreichend feuchte Lagen	X	X	X
Herzogin Elsa	anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort	X		X
Josephine von Meckeln	anbaufähig bis in mittlere Höhenlagen		X	X
Köstliche von Charneu	anspruchlos, in höheren Lagen geschützten Standort	X	X	X
Leipziger Rettichbirne	anspruchlose Sorte	X	X	X
Petersbirne (Weizenbirne)	anspruchlose wertvolle Fröhsorte	X	X	X
Williams Christbirne	gedehlt noch in weniger guten Lagen, windempfindlich	X	X	X
<b>Pflaumen</b>				
Althanns Reneklode	warmer, frischer, nahrhafter Boden		X	X
Anna Späth	bevorzugt warme Lagen, für windige Standorte geeignet		X	X
Czar	bevorzugt warme Lagen		X	X
Elena	späte Sorte, scharkatolerant	X	X	X
Hanita	Ersatz für Hauspflaume	X	X	
Mirabelle von Nancy	bevorzugt warme und geschützte Lagen			X
Valjevka	Ersatz für Hauspflaume			X
Viktoria-pflaume	für höhere geschützte Lagen geeignet	X	X	
Wangenheim	für höhere und windige Lagen geeignet,	X	X	

Kirschen	Standort / Besonderheiten <sup>*</sup>	Vogtland	Erzgebirge	Sächs. Hügelland
<b>(Anbau bis in ca. 400 m hohe Lagen)</b>				
Allenburger Melonenkirsche	bevorzugt mäßige Wärme, sonst anpassungsfähig	X	X	X
Badeborner	robuste Sorte auch für höhere Lagen geeignet, platzfeste Früchte,	X	X	X
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	mittlere Standortansprüche, kaum Vogelschaden		X	X
Große Germersdorfer	geschützte Lagen			X
Große Schwarze Knorpel	keine hohen Standortansprüche			X
Hedelfinger	mittlere Standortansprüche			X
Kassins frühe Herzkirsche	bevorzugt warme, nährstoffreiche, leichte Böden			X
Schneiders Spille Knorpel	anspruchsvoll an Standort und Pflege			X
Teickners	geschützte Lagen, Früchte relativ platzfest	X	X	X
Vogelkirsche	Wildkirsche, für höhere Lagen geeignet	X	X	X

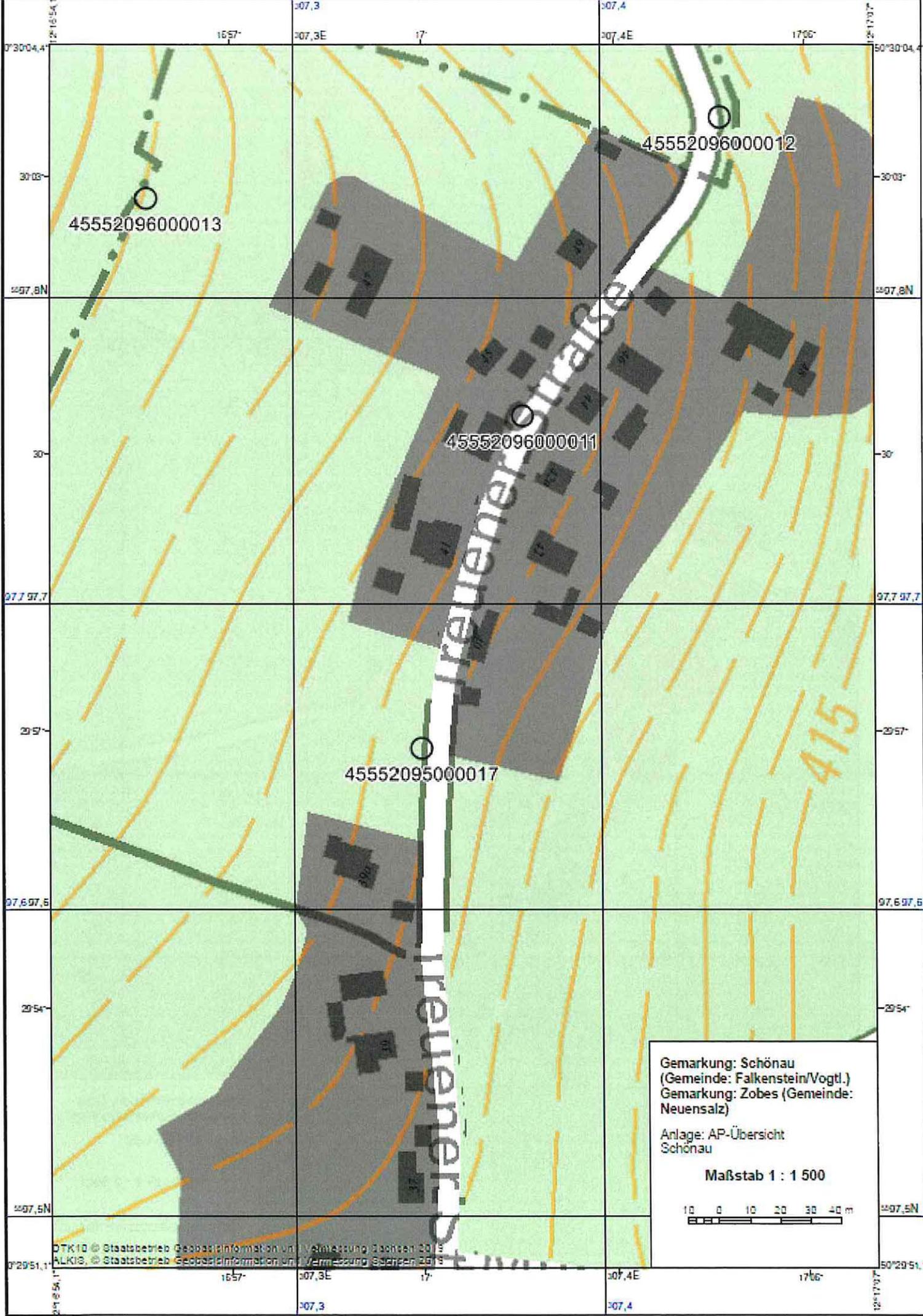
Stand: 24.04.01

## **Anlage 2**

### **Punkte des Liegenschaftskatasters im Plangebiet**



Gemarkung: Schönau, Trieb  
 (Gemeinde: Falkenstein/Vogtl.)  
 Anlage: AP-Übersicht  
 Schönau  
 Maßstab 1 : 2 500  
 0 20 40 60 80 m



45552096000013

45552096000011

45552095000017

45552096000012

Freuenener Straße

415

Gemarkung: Schönau  
 (Gemeinde: Falkenstein/Vogtl.)  
 Gemarkung: Zobes (Gemeinde:  
 Neuensalz)

Anlage: AP-Übersicht  
 Schönau

Maßstab 1 : 1 500

