

**Beschlussvorlage Nr. B-037/2021**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung Nr. 21/02 Zschopauer Straße, Einsiedel/Altenhain

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain	08.03.2021	öffentlich			
Ortschaftsrat Einsiedel	09.03.2021	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	20.04.2021	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmennummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)		
<input type="checkbox"/> Maßnahmennummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage		Seite

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. An der Gemarkungsgrenze Einsiedel und Altenhain im Bereich der Zschopauer Straße soll die Ergänzungssatzung Nr. 21/02 Zschopauer Straße, Einsiedel/Altenhain gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung beinhaltet die Flurstücke 293a, 294, 294c, 294d der Gemarkung Einsiedel und das Flurstück 358/1 der Gemarkung Altenhain in einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha. In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an der Zschopauer Straße sollen diese einzelnen Außenbereichsflächen einbezogen werden. Beabsichtigt ist die Entwicklung der Satzungsfläche zu einem Wohnstandort für 9 bis 11 Einfamilienhäuser.

2. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

### **Begründung:**

Durch den Eigentümer des Flurstücks 293a der Gemarkung Einsiedel wurde schon 2014 ein Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für Eigenheime gestellt. Mit dem Instrument der Ergänzungssatzung sollten die im Außenbereich befindlichen Flurstücke 293a, 294 (Gemarkung Einsiedel) und 358/1 (Gemarkung Altenhain) einer Bebauung zugeführt werden. Der Antrag auf Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 14/05 Zschopauer Straße lag dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 13.05.2014 als Beschlussvorlage Nr. B-121/2014 vor. Aufgrund der ablehnenden Stellungnahme des Ortschaftsrates Einsiedel wurde der Antrag mehrheitlich abgelehnt. Hintergrund waren Befürchtungen wegen Eingriffe in Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie aufgrund der Hochwasserlage in der Ortslage Einsiedel.

Mit Schreiben vom 26.04.2018 stellte die Immobilien Development GmbH Chemnitz (IDC) erneut einen Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Flurstücke 293/a, 294, 294/d, 294/c der Gemarkung Einsiedel sowie des Flurstücks 358/1 der Gemarkung Altenhain.

Dabei sollen die Voraussetzungen für die Realisierung von 9 bis 11 Eigenheimen auf großzügigen Parzellen geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Gesamtfläche umfasst ca. 0,9 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist dieser Bereich als Wohnbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzungen treffen hier zu, da der unmittelbar angrenzende Bereich eine Eigenheimsiedlung darstellt. Die verkehrliche und nun auch regen- und abwasserseitige Erschließung (Anlage 4) ist gesichert.

Die Aufstellung der Satzung soll durch einen Drei-Seit-Vertrag zwischen der Stadt, der IDC und einem qualifizierten Planungsbüro rechtlich abgesichert werden. Die Kosten der Planung und der Erschließung werden durch die IDC getragen. Das Aufstellungsverfahren für diese Planung vom Aufstellungsbeschluss bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird mit rd. einem Jahr veranschlagt unter der Voraussetzung, dass alle erforderlichen Fachgutachten rechtzeitig vorliegen und keine unerwarteten Probleme aus dem Beteiligungsverfahren hervorgehen, die weitere Verfahrensschritte oder Prüfungen hervorrufen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Geltungsbereich

Anlage 4: Abwassertechnische Erschließung