

Ellefelder Bote

**Amts- und Informationsblatt
der Gemeinde Ellefeld**

Herausgeber: Gemeinde Ellefeld und Secundo-Verlag GmbH.

Druck und Verlag: Secundo-Verlag GmbH, Auenstraße 3, 08496 Neumark, Telefon 03 76 00 / 36 75, Telefax 03 76 00 / 36 76.

Verantwortlich für den amtlichen Teil ist Bürgermeister Heinrich Kerber; für den übrigen Inhalt und Anzeigenteil:

Jürgen Hübner, Karlheinz Rieß, Horst Teichmann und Peter Geiger.

Jahrgang 2002

Mittwoch, den 9. Januar 2002

Nummer 1

Liebe Ellefelder Bürgerinnen und Bürger,

wenn Sie diese Zeilen lesen, sind schon die ersten Tage des neuen Jahres vergangen. Sie werden den Jahreswechsel unterschiedlich erlebt haben.

Unterschiedlich wird auch sein, was Sie vom neuen Jahr erwarten und was es jedem einzelnen wirklich bringt.

Ich wünsche Ihnen, dass Sie ein gutes Jahr haben, dass Sie Hoffnung haben, auch dort, wo es menschlich gesehen oft keine Hoffnung mehr gibt.

Ein Wort aus der Bibel weist auf den hin, der Grund unserer Hoffnung sein will.

Ja, Gott ist meine Rettung;

Ihm will ich vertrauen und niemals verzagen.

JESAJA 12,2

Ich wünsche Ihnen Gottes Segen für das Jahr 2002.

herzlichst Ihr

Heinrich Kerber
Heinrich Kerber
Bürgermeister



*Am Stauweiher nahe
der Doppelbrücke
(Foto: Rieß)*

Ellefelder Notizen

Steuerhebesätze ändern sich

Die Ellefelder müssen sich auf veränderte Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer einstellen. Im Dezember kündigte Bürgermeister Heinrich Kerber im Gemeinderat für das neue Jahr 2002 eine „Angleichung an die Empfehlungen des Landes Sachsen“ an. Er begründete das vor allem mit Minder-Einnahmen im Haushalt, die es 2001 gab und leider auch im neuen Jahr wieder erwartet werden. Seit 1996 waren die Steuersätze in Ellefeld unverändert, jetzt sollen die Hebesätze für die Grundsteuer A von 250 Prozent auf 270 Prozent und für die Grundsteuer B von 330 Prozent auf 350 Prozent angehoben werden. Bei der Gewerbesteuer verändert sich die Höhe von 360 auf 370 Prozent.

Ellefeld gehörte bislang zu den Kommunen mit den niedrigsten Hebesätzen in Sachsen. Auch vom Rechnungsprüfungsamt sei die Gemeindeverwaltung aufmerksam gemacht worden, die Hebesätze an den Landesdurchschnitt anzupassen. „Bewegen wir uns darunter, wirkt sich das negativ auf die Schlüsselzuweisung vom Freistaat und die Kreisumlage an das Landratsamt aus“, erklärte Kerber dem Gemeinderat. Darüber hinaus führte er ins Feld, dass auch durch das neue Kindertagesstätten-Gesetz vermutlich Mehrkosten auf die Gemeinde zukommen. Die Gebühren für den Kindergartenbesuch sollen jedoch nicht erhöht werden. Das gehe zu Lasten der Familien und die sollen bekanntlich gefördert werden, argumentierte der Bürgermeister und fügte hinzu: „Mit der Steuererhöhung werden die finanziellen Lasten gerechter verteilt.“ Zudem wurde in den vergangenen fünf Jahren im Ort sehr viel für die Allgemeinheit gebaut - ohne Erhöhung der Steuersätze. Die geplante Anhebung sei gerechtfertigt und sozial verträglich, so Kerber.

Ein Beschluss zum Haushalt 2002 soll jetzt im Januar gefasst werden.

Als größte Baumaßnahme steht im Vermögenshaushalt 2002 der grundhafte Ausbau der Bahnhofstraße auf dem Programm. Der Kosten-Anteil der Gemeinde liegt bei einer Million Mark (500.000 Euro). Außerdem will man das Sport- und Freizeitgebiet fertig stellen sowie Dach und Fassade der Turnhalle auf Vordermann bringen. Für den Gehweg an der Alten Auerbacher Straße sind Planungsleistungen vorgesehen, und auch der Straßenbau am Neuberg könnte in Angriff genommen werden, falls der Zweckverband Wasser/Abwasser Vogtland (ZWAV) den Abwassersammler baut, wurde dazu im Gemeinderat informiert. Vorbereitet werden sollen auch noch die Baumaßnahmen Schulstraße und Robert-Schumann-Straße.

Jürgen Hübner

Alte Standorte neu vermarkten

Die alte „Ellma“-Halle am Ellefelder Gewerbering, ein marodes Gebäude aus der Konkursmasse der früheren „Wema“, wird abgerissen. Der Gemeinderat vergab in seiner Dezember-Sitzung die Abrissarbeiten an die Firma UTR GmbH aus Schönbrunn (Angebotssumme 254.255 Euro). Nach dem Abriss soll das Gelände wieder hergerichtet und eine Trafostation verlegt werden. Die alte Halle hat der Gemeinde schon lange Kopfzerbrechen bereitet. Vor allem wegen des schlechten Bauzustandes hatte sich trotz mehrfacher Bemühungen

kein ernsthafter Interessent dafür gefunden. „Die Vermarktung des Objektes stellte sich als überaus schwierig heraus. Eine erneute Besichtigung ergab, dass vor allem das Dach in einem sehr schlechten Zustand ist und für eine künftige Nutzung ein erhebliches Risiko darstellt“, erklärte Bürgermeister Heinrich Kerber.

Um den Abriss vorzunehmen, musste die Gemeinde das Gebäude erwerben. Dazu hatte der Gemeinderat einen entsprechenden Beschluss gefasst. Außerdem wurden mittlerweile Fördermittel über ein Programm zur Wirtschaftsförderung beantragt und gewährt. Der Gemeindechef schätzt die Abrisskosten auf rund eine Million Mark, der Fördersatz betrage 80 Prozent. „Voraussichtlich bis April kommenden Jahres sollen die Arbeiten auf dem Ellma-Gelände abgeschlossen sein“, kündigt Heinrich Kerber an. Er betrachtet die Vorhaben der Kommune als Beitrag zur Weiterentwicklung des Gewerbestandortes unweit der Bahnhofstraße, wo sich unter anderem die Firmen-Domizile der Auerbach Maschinenfabrik GmbH und der Heitec GmbH befinden. Die Anlieger-Betriebe haben zwar kein Interesse an der alten Halle, vielleicht aber an der entstehenden Baufläche“, weiß der Bürgermeister aus Gesprächen mit den Unternehmen.

Leer stehende Industriegebäude und -flächen wieder nutzen, statt Neubau auf der grünen Wiese - darauf setzt die Gemeinde Ellefeld in Sachen Wirtschaftsförderung schon seit Jahren. Und bisher konnte man dieses Vorhaben auch Hand in Hand mit den Unternehmen umsetzen. Erwähnt seien dabei die Erweiterung der Auerbach Maschinenfabrik GmbH und die Ansiedlung der Sondermaschinenbau-Firma Heitec GmbH am Gewerbering in Bahnhofsnähe. Auch bei der ehemaligen Betriebsstätte der Vogtlandkonfektion hat es mit einer sinnvollen neuen Nutzung geklappt: Dort produziert jetzt bekanntlich die Axento GmbH hochwertige Arbeits- und Berufsbekleidung aller Art. Und schließlich wurde auch für das ehemalige Falgard-Werk (früher Kart-Bahn) ein Interessent gefunden: Vor wenigen Monaten ist dort die Nabento Vliesstoff GmbH eingezogen, die bisher an der Hammerbrücker Straße in Falkenstein zu finden war. „Außer dem Gelände am Reumtengrüner Weg, wo sich auch die Firma Ackermanns-Haus befindet, stehen uns in Ellefeld keine neuen Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Daher haben wir uns auf die sinnvolle Vermarktung traditioneller Altstandorte und Gebäude konzentriert“, erläutert Heinrich Kerber.

Jürgen Hübner



„Ellma-Halle“ - Foto: Rieß

Allzeit gute Fahrt!

So oder ähnlich verabschiedet sich Siegfried Angermann von seinen Schülern - Schüler, denen er beibrachte, wie sie mit ihrem Fahrzeug sicher am Straßenverkehr teilnehmen können. Wenn man sich bei Angermanns Fahrschule anmeldet, kann man sicher sein, dass der engagierte und vitale Fahrlehrer einen nicht eher freigibt, bis man alle Regeln theoretisch, vor allem aber praktisch beherrscht.

Siegfried Angermann, Jahrgang 1941, hat am 1. 8. 1990 seine Fahrschule eröffnet und damit, wie er selbst sagt, sein Hobby zum Beruf gemacht. Von frühester Jugend war er stets dabei, wenn es irgendwo „geknattert“ hat. Dabei ist er gelernter Elektromaschinenbauer, hat auch zeitweise in der IFA Wolfspfütz gearbeitet. Während seiner Armeezeit war er Kraftfahrer, das hat ihm den Weg zum Berufskraftfahrer geebnet - als Busfahrer, LKW-Fahrer und über 20 Jahre lang war er dann in der damaligen GPG Falkenstein als Berufskraftfahrer unterwegs. Er schätzt, dass er von Berufs wegen wohl um die 6 Millionen km zurückgelegt hat - und das, obwohl die DDR doch recht klein war!

1974 hat ihn ein ehemaliger Berufskollege animiert, bei der GST Fahrschullehrer zu werden. Herr Angermann besuchte die GST-Fahrlehrerschule in Ballenstedt und war dann 16 Jahre lang, bis 1990, ehrenamtlicher Fahrschullehrer - das spielte sich neben seiner beruflichen Tätigkeit an den Wochenenden ab. Nach der Wende half ihm dieses Wissen, eine eigene Fahrschule zu gründen. Ein „Integrationslehrgang“ beim Verkehrssicherheitsinstitut Kulmbach im Auftrag des Chemnitzer Regierungspräsidiums segnete die rechtliche Seite ab, so dass einer Unternehmensgründung nichts mehr im Wege stand. Der Sitz der Fahrschule war zunächst Dorfstadt, dann in der Ellefelder Schulstrasse und als in Falkenstein an der Ortsgrenze zu Ellefeld das Autohaus Thoß entstand, zog Siegfried Angermann hier ein. Aus dieser Zeit ist ihm die eine oder andere Episode in Erinnerung, manch brenzlige Situation hat er mit Fahrschülern erlebt. Und wenn ihm der eine oder andere „Ehemalige“ beichtet, dass er jetzt noch manchmal Angermanns Worte hört oder denkt „Was würde er jetzt dazu sagen“ - dann spricht das für die Nachhaltigkeit der Ausbildung.

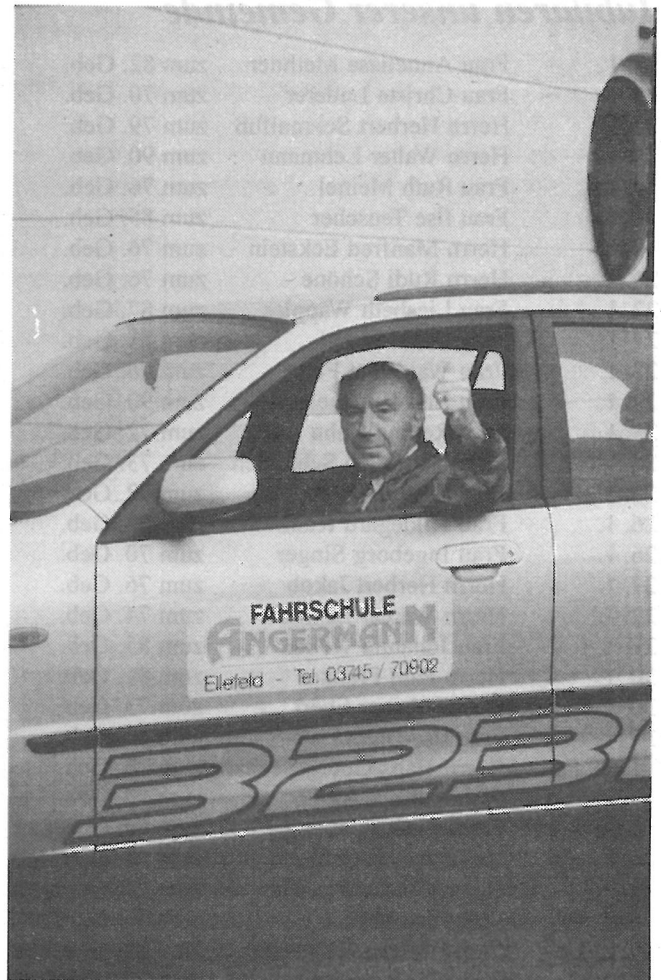
Sicherheit - das heißt für den Fahrlehrer, auch in komplizierten Situationen das Richtige zu tun. Dieses Gefühl zu vermitteln, die Umsetzung der Theorie in praktisches Handeln, das ist für ihn Hauptanliegen. Im Gespräch spürt man die Freude an seinem Beruf, das Engagement, mit dem er die Neulinge zu sicheren Verkehrsteilnehmern werden lässt. In Verantwortung für die Absolventen empfiehlt er beispielsweise ein Sicherheitstraining, ebenso wie er zusätzlich Moped- und Motorradausbildung auf dem Programm hat.

Mit Begeisterung spricht er von seiner sportlichen Betätigung, die im Motorsportklub Wismut Ellefeld begann - schon vor Erwerb des Führerscheins. Vorsitzender war damals Heinz Wolf. Da wurde mit billigem Wismut-Benzin gefahren, auch schon mal hinter einem Motorrad per Strick Skier gezogen. Zu DDR-Zeiten war der MC Oelsnitz einer der führenden Clubs, der auch Rallyes veranstaltete. Angermann erinnert sich an seinen ersten Auftritt im Serien-Trabbi auf der Kleinen Sachsenring-Rallye in Zwickau in den 80-er Jahren, wo er auf Anhieb einen siebenten Platz errang. Der Motorsport ist ihm noch heute ein wichtiges Hobby, aus dem er auch Kraft und Anregung für seinen Beruf schöpft.

Er führt derzeit auch die Schulungen des Verkehrsaktivs in Ellefeld durch, es trifft sich viermal im Jahr im Feuerwehrdepot. Auch die Arbeit mit der Jugend ist ihm angelegen. Er würde sich wünschen, in der Schule wieder - wie früher - junge

Verkehrshelfer auszubilden. Bleibt zu wünschen, dass Siegfried Angermann weiterhin Freude und Erfolg in seinem Beruf haben möge.

Tm



Siegfried Angermann im Dienst (Foto: Horst Teichmann).

Auflösung des Rätsels vom Monat Dezember

Die richtige Lösung lautete:
www.reisebuero-merkelundleucht.de

Gewonnen hat: Christine Kasiske
Hohofener Str. 15

Herzlichen Glückwunsch!

Die Gewinnerin kann ihren Reisegutschein im Reisebüro bei Herrn Leucht abholen.

Jubilare

Zum Geburtstag viel Glück den Jubilaren unserer Gemeinde

15. 1.	Frau Anneliese Methner	zum 82. Geb.
15. 1.	Frau Christa Luderer	zum 70. Geb.
16. 1.	Herrn Herbert Schmalfuß	zum 79. Geb.
17. 1.	Herrn Walter Lehmann	zum 90. Geb.
17. 1.	Frau Ruth Meinel	zum 76. Geb.
18. 1.	Frau Ilse Teuscher	zum 85. Geb.
19. 1.	Herrn Manfred Eckstein	zum 76. Geb.
21. 1.	Herrn Rudi Schöne	zum 76. Geb.
22. 1.	Frau Liesbeth Wappler	zum 87. Geb.
22. 1.	Frau Ilse Göschel	zum 81. Geb.
22. 1.	Frau Waldtraut Fuhr	zum 76. Geb.
23. 1.	Frau Else Buchheim	zum 90. Geb.
23. 1.	Frau Regina Hahn	zum 72. Geb.
24. 1.	Frau Gertraude Schädlich	zum 73. Geb.
25. 1.	Frau Erna Viertel	zum 82. Geb.
26. 1.	Frau Hildegard Kunz	zum 92. Geb.
26. 1.	Frau Ingeborg Singer	zum 70. Geb.
27. 1.	Herrn Herbert Jakob	zum 76. Geb.
27. 1.	Herrn Werner Schmidt	zum 74. Geb.
29. 1.	Frau Johanna Weller	zum 85. Geb.
30. 1.	Herrn Paul Franke	zum 81. Geb.
30. 1.	Herrn Werner Ebert	zum 73. Geb.
31. 1.	Frau Ilse Dreßel	zum 82. Geb.
1. 2.	Herrn Hans-Georg Seehafer	zum 76. Geb.
3. 2.	Frau Elfriede Stopp	zum 77. Geb.
3. 2.	Frau Ingeborg Kloppe	zum 74. Geb.
4. 2.	Herrn Albert Oschatz	zum 91. Geb.
4. 2.	Herrn Gotthard Seifert	zum 75. Geb.
5. 2.	Frau Elsa Müller	zum 88. Geb.
5. 2.	Frau Hildegard Dressel	zum 83. Geb.
5. 2.	Frau Gerda Meisel	zum 74. Geb.
5. 2.	Frau Ursula Thoß	zum 70. Geb.
6. 2.	Frau Elli Spindler	zum 82. Geb.
9. 2.	Frau Alma Thoß	zum 98. Geb.
10. 2.	Frau Ingeborg Horke	zum 82. Geb.
10. 2.	Frau Erika Reuther	zum 76. Geb.
10. 2.	Frau Ruth Glaß	zum 70. Geb.

Die Gemeindeverwaltung gratuliert Ihnen, liebe Jubilare recht herzlich zu Ihrem Geburtstag und wünscht Ihnen alles Gute, vor allem Gesundheit, Freude und Wohlergehen.



Kirchliche Nachrichten

Wort des Monats Januar:

Herr, du lässest mich fröhlich singen von deinen Werken und ich rühme die Taten deiner Hände.

Psalm 92,5

Wer singt denn heute noch aus bloßer Freude am Leben? Und gar noch als Solist in seinen eigenen 4 Wänden? Im Gesangsverein oder in der Kirche tut man das schon. Aber zu Hause

fürchten sich viele Menschen vor ihrer eigenen Stimme, und auch davor, daß andere, die sie hören, sie deshalb verachten. Tatsächlich können es die Sänger im Fernsehen und Rundfunk oder auf einer CD so gut, daß uns unser eigener Gesang dagegen schäbig erscheint. Dann haben nur noch Leute den Mut dazu, die durch eine Portion Alkohol in Stimmung gebracht sind und ihre Hemmungen dadurch verloren haben. Oder in einer Arena von Tausenden von Fußballfans stimmt man in die Siegeslieder mit ein.

Von jeher haben Dichter die Schönheit dieser Welt beschrieben und Musiker diese mit einer Melodie vertont. Daraus sprach oft die Ehrfurcht vor dem, der als der Schöpfer wunderbarer Ordnungen in der Pflanzen- und Tierwelt, im Kosmos und dessen Gesetzmäßigkeiten alle Leistungen menschlichen Erfindergeistes übertrifft. Bei ihm gibt es keine Fehlkonstruktion und keinen Pfusch. Da hat nichts einen Haken oder Pferdefuß. Da gerät auch dem Schöpfer nichts außer Kontrolle, wie es dem Jungen in Goethes Zauberlehrling passiert: "Die Geister, die ich rief, die werd' ich nun nicht los". Am Ende seines gewaltigen Schöpfungswerkes kann Gott befriedigt urteilen: „Siehe, es war sehr gut“.

Ich als Christ glaube, „daß mich Gott geschaffen hat samt allen Kreaturen“. So hat es Martin Luther einmal formuliert. Das glaube ich, obwohl ich über die Biologie der Vereinigung von Ei und Samenzelle genau Bescheid weiß und ein Forscher heute sagen kann, welches Gen für meinen Haarwuchs und welches Gen für eine Anfälligkeit gegenüber irgendeiner Krankheit in meiner Erbmasse zuständig ist. Nicht der Bereich des Unerforschten, sozusagen die weißen Flächen der Wissenschaft, waren und sind für bedeutende Naturwissenschaftler der Raum, von Wundern zu reden. Gerade die erkannten Ordnungen und Gesetzmäßigkeiten bis ins Detail sind für demütige Menschen ein Anlaß zum Staunen. Gleich die nächsten Verse des obigen Liedes drehen den Hochmut der Atheisten, der uns in der DDR mit scheinwissenschaftlichen Argumenten eingepflichtet wurde, in das Gegenteil um: "Herr, wie sind deine Werke so groß. Deine Gedanken sind sehr tief. Ein Törichter glaubt das nicht und ein Narr begreift das nicht!" Zweifler an der Größe und Herrlichkeit Gottes gab es also schon vor 3000 Jahren, als das Lied gedichtet wurde.

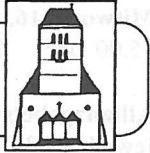
Nicht das, was mir gelungen ist, will ich besingen. Das wäre Eitelkeit. Die höchsten Bauwerke, ob die von Babel in der Bibel, die bis zum Himmel reichen sollten, oder die von Manhattan oder Singapur oder die größte Ziegelsteinbrücke der Welt im Vogtland sind erstaunliche Leistungen menschlichen Geistes. Aber ihre Erbauer sind und bleiben irdische d. h. vergängliche Geschöpfe und auch ihre Schöpfungen sind vergänglich. Ein Kanon sagt: "Alles ist eitel, du aber bleibst und wen du ins Buch des Lebens schreibst."

Ihm, „der die ganze Welt in seiner Hand hat“, wie es ein Kinderlied formuliert, vertraue ich, daß er auch mein Leben in seiner Hand hat. Und in dem schönen alten Abendlied: "Weißt du, wieviel Sternlein stehen" (Kennen Sie es noch?) heißt es in der letzten Strophe: „Gott im Himmel hat an allen seine Lust, sein Wohlgefallen. Kennt auch dich und hat dich lieb“. Wie gern haben wir dieses Lied mit unseren Kindern gesungen und auch jetzt noch, im Alter, traue ich mir zu, es vor mich hin zu singen. Ich tue es aus Freude an dem Herrn, der dem Menschen die Stimme nicht nur zum Klagen und Kritisieren, sondern zum Loben gegeben hat. Wenn einige der Leserinnen und Leser dieses Lied noch einmal suchen und singen würden, das würde mich freuen und Sie selbst hätten auch ihre Freude daran. Daß Sie Lust dazu bekommen, wünscht Ihnen zum neuen Jahr

Ihr Günter Moosdorf, Prediger

Luther-Kirchgemeinde Ellefeld

Pfarramt: Robert-Schumann-Straße 22



Unsere Gottesdienste im Januar

... feiern wir ab 20. Januar im Gemeindehaus Robert-Schumann-Straße 22, Wer zum Gemeindehaus gefahren werden möchte, rufe bitte vorher unter der Nummer 70075 an. Beachten Sie bitte die unterschiedlichen Anfangszeiten der Gottesdienste.

13. Januar

9.30 Uhr Allianzgottesdienst in der Luther-Kirche

20. Januar

9.30 Uhr Gottesdienst im Gemeindehaus

27. Januar

9.30 Uhr Sakramentsgottesdienst im Gemeindehaus

Unsere Gemeindeveranstaltungen im Januar

... finden - wenn nicht anders vermerkt - im Gemeindehaus Robert-Schumann-Straße 22 statt.

Küchenkreis Dienstag, den 8. u. 22. Januar, 9.00 Uhr
Kinder-Treff freitags, 15.30 Uhr
Junge Gemeinde freitags, 19.30 Uhr
Frauen- und Mütterkreis

Dienstag, den 15. Januar, 19.30 Uhr
Hausbibelkreis Dienstag, den 29. Januar, 19.30 Uhr
Seniorenachmittag, Donnerstag, den 17. Januar, 15.00 Uhr
Bibelstunde im Göltzschaltblick 15
Mittwoch, den 9., 16. und 30. Januar,
15.00 Uhr

Gebetsabende der Allianzgebetswoche vom 7. bis 11. Januar

Di, 8. Jan., 19.30 Uhr in der Landeskirchlichen
Gemeinschaft
Mi, 9. Jan., 19.30 Uhr im Gemeindehaus Robert-Schu-
mann-Straße 22
Do, 10. Jan., 19.30 Uhr in der Auferstehungskirche
Fr, 11. Jan., 19.30 Uhr Jugendabend in der Robert-
Schumann-Straße 22

Öffnungszeiten des Pfarramtes:

Dienstag von 9.00 bis 11.00 Uhr und
von 16.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 bis 11.00 Uhr und
von 16.00 bis 18.00 Uhr
Montag, Mittwoch und Freitag ist das Pfarramt geschlossen.

Unsere Anschrift:

Ev.-Luth. Pfarramt, Pfarrer Dieter Bankmann,
Tel.: 03745-753672 Robert-Schumann-Straße 22,
08236 Ellefeld, Tel.: 03745-5261

Die Luther-Kirchgemeinde wünscht Ihnen allen ein geseg-
netes und frohes Jahr 2002

Ihr D. Bankmann
Pfarrer

Evangelisch-methodistische Auferstehungskirche Ellefeld

Bahnhofstraße 9



6. Januar - Epiphanius

10.00 Uhr Neujahrsgottesdienst

Die drei Ellefelder Gemeinden der evangelischen Allianz
laden herzlich ein zur Allianzgebetswoche 2002

Thema: "Aus guten Gründen glauben"

Montag, 7. 1. 2002

19.30 Uhr in der Landeskirchlichen Gemeinschaft
Thema: "Grundgesetz: Die Bibel"

Dienstag, 8. 1. 2002

19.30 Uhr in der Landeskirchlichen Gemeinschaft
Thema: "Grundübel: Die Sünde"

Mittwoch, 9. 1. 2002

19.30 Uhr in deas Ev.-luth. Pfarrhaus
Thema: "Grundlage: Das Opfer Jesu"

Donnerstag, 10. 1. 2002

19.30 Uhr in die Auferstehungskirche
Thema: "Grundbedingung: der Glaube"

Jugendtreff: Freitag, 11. 1. 2002, 19.30 Uhr im Pfarramt

Sonntag, 13. 1. 2002

9.30 Uhr in die Ev.-luth. Kirche
Thema: "Grundprinzip: Die Beteiligung aller"

16. Januar - Mittwoch

9.30 Uhr Bibelgespräch

20. Januar - Sonntag

10.30 Uhr Gottesdienst

24. Januar - Donnerstag

14.30 Uhr Seniorenkreis - für alle ab 55 ...

27. Januar - Sonntag

10.30 Uhr Gottesdienst

30. Januar - Mittwoch

9.30 Uhr Bibelgespräch

3. Februar - Sonntag

10.00 Uhr Gottesdienst

Wir bitten, die neuen Gottesdienstzeiten für 2002 zu beachten:
jeweils 10.30 Uhr, am 1. Sonntag im Monat 10.00 Uhr!
Vielen Dank - und herzliche Einladung!

Während der Gottesdienste Kindergottesdienste für ver- schiedene Altersgruppen

Posaunenstunde: donnerstags, um 19.00 Uhr
Bekanntgaben beachten!

Chorübungsstunde: mittwochs, um 19.30 Uhr
Bekanntgaben beachten!

Frauenstunde: ältere Frauen: Dienstag, 29. Jan.,
um 15.00 Uhr

Seniorenkreis am Donnerstag, 24. Jan., um
14.30 Uhr

Ehepaar- und Singlekreis

Jüngere: nach Bekanntgabe, näheres
unter 03745/6088

Kindergottesdienst: sonntags, 10.30 Uhr, am 1. So
im Monat 10.00 Uhr

**Kindertreff * offen für alle * hören * entdecken * basteln
* singen**

**Für 1. bis 5. Klasse und 6. bis 8. Klasse mittwochs, um
15.30 Uhr, am 9. + 16. + 23. + 30. 1.**

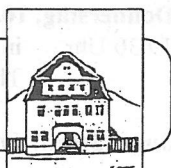
Halle, junge Leute* jeden Sonnabend, 19.00 Uhr JUGEND-
STUNDE! im Jugendkeller der EmK - evtl. telefonische
Einzelheiten.

*Wir sind gespannt, was im neuen Jahr an Chancen und
Herausforderungen auf uns alle zukommen wird und wün-
schen die gute Erfahrung der Nähe und Hilfe Gottes!*

Herzlichst

Pastor Christian Meischner und Familie

**Landeskirchliche Gemeinschaft
Ellefeld**



sonntags	10.30 Uhr	Sonntagsschule
	14.30 Uhr	Gemeinschaftsstunde (mit Kinderbetreuung)
dienstags	19.30 Uhr	Bibelstunde
mittwochs	17.00 Uhr	Teeniekreis (ab etwa 12 J.)
	19.30 Uhr	Jugendstunde

Mittwoch, 16. 1. 2002

15.00 Uhr Bibelstunde im Göltzschtalblick 15

**Allianzgebetswoche vom 7. 1. bis 10. 1. 2002,
jeweils 19.30 Uhr**

Montag u. Dienstag in der Landeskirchlichen Gemeinschaft

Mittwoch in der Lutherkirche

Donnerstag in der Auferstehungskirche

Sonntag, 13. 1. 2002

9.30 Uhr Allianzgottesdienst in der Lutherkirche

Samstag, 26. 1. 2002

19.30 Uhr Mittlere Generation

Alle sind herzlich eingeladen!

Katholische Pfarrei „Heilige Familie“ Falkenstein

Am Lohberg 2, Tel. 6 721

Sonntagsgottesdienste: 8.00 und 10.00 Uhr

Kleinkinderstunde: Montag, 8.00 bis 16.00 Uhr

Kinderkreis: Montag, 16.00 bis 18.00 Uhr

Jugendstunde: Donnerstag, 19.00 Uhr

Gemeindeinformationen für den Monat Januar

Sonntag 27. 1. 2002

14.00 Uhr "Schneenachmittag" in Klingenthal

Pfarrer Konrad Köst

Bereitschaftsplan

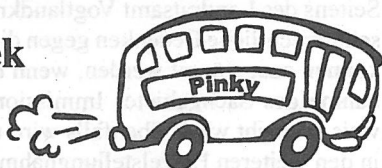
Dienstplan Januar 2002

Datum	Dienstzeit	Name	Praxisanschrift		Telefon	
9.1.	14-7	SR Dr. Puschmann	Grünbach	Bahnhofstr. 21 A	0172 3060384	73626
10.1.	17-7	DM Brückner	Falkenstein	Bahnhofstr. 2B	72089	0172 7915639
11.1.	14-7	DM Taubner	Ellefeld	Winkelgasse 1	0171 3535985	037463 88293
12.1.	7-7	SR Seidel	Falkenstein	Bahnhofstraße 17	5234	01701650933
	von 9-11 Uhr	Sprechstunde in der Praxis				
13.1.	7-7	DM Dressel	Falkenstein	August-Bebel-Straße 5	5126	70405
14.1.	17-7	Dr. Rühmer	Falkenstein	Dr. Külz-Straße 25	5425	5396
15.1.	17-7	Dr. Möckel	Falkenstein	August-Bebel-Str. 4	70386	6053
16.1.	14-7	Dr. Jäcke	Falkenstein	Bahnhofstraße 17	72163	0172 3607472
17.1.	17-7	DM Taubner	Ellefeld	Winkelgasse 1	0171 3535985	037463 88293
18.1.	14-7	SR Dr. Tüllmann	Ellefeld	Straße des Friedens 15	6010	6777
19.1.	7-7	Dr. Jäckel	Falkenstein	Bahnhofstraße 17	72163	0172 3607472
20.1.	7-7	Dr. Bunde	Ellefeld	Robert Schumann Str. 1	5278	0172 3408222
21.1.	17-7	FA Schmidt	Falkenstein	Dr.-Külz-Str. 25	6706	5615

22.1.	17-7	DM Nieber	Werda	Hauptstraße 28	88766	03745 6610	
23.1.	14-7	DM Treichel	Falkenstein	August-Bebel-Str. 5	5126	70215	
24.1.	17-7	SR Dr. Puschmann	Grünbach	Bahnhofstr. 21 A	0172 3060384	73626	
25.1.	14-7.	DM Genz	Falkenstein	Friedrich-Engels-Str.17	72456	0173 5625887	
26.1.	7-7	DM Taubner	Ellefeld	Winkelgasse 1	0171 3535985	037463 88293	
von 9-11 Uhr		Sprechstunde in der Praxis					
27.1.	7-7	DM Taubner	Ellefeld	Winkelgasse 1	0171 3535985	037463 88293	
28.1.	17-7	Dr. Austen	Falkenstein	Oelsnitzer Str. 2	72945	0172 9785988	
29.1.	17-7	DM Brückner	Falkenstein	Bahnhofstr.2B	72089	0172 7915639	
30.1.	14-7	DM Taubner	Ellefeld	Winkelgasse 1	0171 3535985	037463 88293	
31.1.	17-7	Dr. Rühmer	Falkenstein	Dr.Külz-Straße 25	5425	5396	

Aus dem Rathaus wird berichtet!

Fahrbibliothek Vogtlandkreis Ellefeld - Schule



* gefördert durch den Kulturraum Vogtland als regional bedeutsame Einrichtung*

Der Bücherbus kommt am:

8. 1. 2002
5. 2. 2002
5. 3. 2002
2. 4. 2002
30. 4. 2002

und hält seine Türen in der Zeit von 16.00bis 17.30 Uhr für alle Interessenten weit offen.

Achtung!

Bei Neuanmeldung ist folgende Gebühr zu entrichten:

Kinder (bis unter 14 Jahre) 2,50 Euro
Jugendliche (vom 14. bis zum vollendeten 18. Lebensjahr) 5,00 Euro
Erwachsene 10,00 Euro

- Eine große Auswahl an CDs, MCs und Videos.
- tolle Zeitschriften und Nachschlagewerke für die Schule
- jede Menge Belletristik und Sachliteratur für die "großen" und "kleinen" Leser

Kreisbibliothek Vogtlandkreis
Neuendorfer Str. 96, 08523 Plauen
Tel. (03741) 392312
Funktel. Bus: 0175/4351398



"Der Weihnachtsmann kommt ..."

Auch in diesem Jahr brachte der Weihnachtsmann den Kindern in unserem Kindergarten wieder viele Überraschungen.



Foto: Rieß

Redaktionsschluss

für die nächste Ausgabe des "Ellefelder Boten" ist
der 15. 1. 2002.

Nach diesem Zeitpunkt eingereichte Beiträge können
nicht mehr berücksichtigt werden!

Amtliche Bekanntmachungen

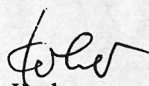
Öffentliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld (Öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Ellefeld am 17. 10. 2001)

Beschluss-Nummer: 01 - 08/01:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Stand 09/2001 der Gemeinde Ellefeld mit dazugehörigem Erläuterungsbericht, als Bestandteil des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld billigt den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld vom Stand 09/2001 einschließlich Erläuterungsbericht als Bestandteil des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal und beschließt dessen öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats. Nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 der Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Ellefeld werden Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu informieren; sie haben die Möglichkeit der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld beschließt gem. § 3 Abs. 3 BauGB, dass im Zuge der erneuten Auslegung Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfes gegenüber dem Stand 08/2000 vorgebracht werden können.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16+1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10+1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: keine
Enthaltungen: keine


Kerber
Bürgermeister



Bekanntmachung des Abwägungsergebnisses über die zum Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungs- planes Nr. 10 „Waldschlösschen Juchhöh“ eingereichten Hinweise, Bedenken und Anregungen auf der Grundlage der §§ 3 und 4 BauGB (Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 17. 10. 2001)

Abwägungsbeschluss - Beschluss Nr. 02 - 08/01:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld fasst nach gründlicher und gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB der zum Ent-

wurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Waldschlösschen Juchhöh“ und der dazugehörigen Begründung, Planstand 14.12.2000, die in der Anlage aufgeführten Einzelbeschlüsse.

2. Das Abwägungsergebnis ist mitzuteilen.
3. Die Ergebnisse der Abwägung sind in eine neue Planentwurfssatzung einschließlich der Korrektur der Begründung einzuarbeiten.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

Bei der Behandlung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, für die nach § 20 SächsGemo ein Mitwirkungsverbot besteht.

Einzelbeschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 30. 03. 2001

* Gesamteinschätzung

Seitens des Landratsamt Vogtlandkreis bestehen immissionschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn der in der Einzelstellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz genannte Nachweis erbracht wird. Ebenfalls wird um Berücksichtigung der in den weiteren Einzelstellungnahmen der Ämter/Sachgebiete aufgeführten Forderungen, Hinweise und Anmerkungen.

Beschluß Nr. 03 - 08/01:

Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen vom Investor ausgeräumt werden. Dazu ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen und vorzulegen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Bauplanung / Raumordnung

B a u p l a n u n g

Das vorliegende Vorhaben stimmt mit den Festsetzungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes für den MZSV „Göltzschtal“ überein.

Hinweise:

- Das unter Punkt 5.9 dargestellte Zeichen für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in der Planzeichnung nicht zu finden.
- Die Hinterpflanzung der Zäune ist zwar in den textlichen Festsetzungen (Punkt 4.4) aufgeführt, aber in der Planzeichnung nicht dargestellt.
- Der Punkt 4 - Verkehrsflächen und der Punkt 5 - sonstige Planzeichen sollten sinnvollerweise unter dem Punkt 3 - Bauweise folgen.
Die Punkte für die Grünordnung könnten dann im Punkt B - Festsetzungen durch Text nach den Festsetzungen für die Bauliche Gestaltung angeordnet werden.
- In der Planzeichnung sollte die festgelegte Erschließung für Strom, Trinkwasser und Abwasser dargestellt werden.
- Der Punkt 4.2 - Verkehrsfläche sollte durch das Wort „private“ präzisiert werden.
- Auf der Planzeichnung ist eine Bestätigung für die

katastermäßige Übereinstimmung des Planes durch das Staatliche Vermessungsamt Plauen erforderlich.

- Vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan durch die Gemeinde ist der Durchführungsvertrag zum Plan zu beschließen.

R a u m o r d n u n g

Aus raumordnerischer Sicht behält die Stellungnahme vom 21. 09. 1999 weiterhin Gültigkeit, da die Planunterlagen keine raumordnerischen Änderungen enthalten. (Stellungnahme vom 21.09.1999 - Ausweisung dieses Gebietes gemäß § 11 BauNVO - Sondergebiet für Hotel)

Eine Abstimmung im Mittelzentralen Städteverbund entsprechend den Zielvorstellungen im LEP (Z 3.3.3.3.) wird empfohlen.

Beschluss Nr. 04 - 08/01:

Die Hinweise sind seitens des Architekturbüros zu prüfen und der Planentwurf sowie die dazugehörige Begründung sind dementsprechend zu korrigieren. Das Staatliche Vermessungsamt Plauen ist als Träger öffentlicher Belange in das Bebauungsplanverfahren mit einzubeziehen. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Ellefeld und dem Investor wird abgeschlossen. Eine Abstimmung im Mittelzentralen Städteverbund erfolgt.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Naturschutz

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken. Die Festlegungen zur Grünordnung sind unbedingt einzuhalten.

Beschluss Nr. 05 - 08/01:

Die Festlegungen zur Grünordnung sind einzuhalten.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Wasserwirtschaft

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das Kanalsystem des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Vogtland (ZWAV) zur Kläranlage Rodewisch sicherbar. Die Angaben zur Oberflächenwasserbeseitigung sind in der vorliegenden Form wasserwirtschaftlich nicht beurteilbar. Grundvoraussetzung und zwingend erforderlich ist die Stellungnahme des ZWAV über eventuelle Anschlussmöglichkeiten. Falls lediglich Schmutzwasser über einen evtl. vorhandenen Kanal abgeleitet werden kann, ist der Nachweis der auf Dauer gesicherten Oberflächenwasserbeseitigung zu führen. Zu dem in den Unterlagen angegebenen Teich fehlen die Angaben, ob Zu- bzw. Ablauf vorhanden ist und wohin der erforderliche Notüberlauf entwässern soll.

Beschluss Nr. 06 - 08/01:

Die Bedenken sind auszuräumen und die erforderlichen Nachweise, besonders zur Oberflächenentwässerung, sind zu erbringen und mit evtl. erforderlichen Gutachten (Versickerungstest) zu belegen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Immissionsschutz:

Aufgrund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung einerseits und der geplanten Hotelanlage andererseits werden Nutzungskonflikte befürchtet. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass an den schützenswerten Nachbargrundstücken der Schallschutz gewährleistet ist.

Beschluss Nr. 07 - 08/01:

Die vorhandene angrenzende Wohnbebauung darf durch die geplante Hotelanlage nicht beeinträchtigt werden. Die geforderte Schall-Immissionsprognose ist zu erstellen und vorzulegen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Abfallrecht

Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast ergeben, so ist das Umweltamt des Landratsamtes unverzüglich darüber zu informieren. Gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) besteht eine diesbezügliche Anzeigepflicht.

Beschluss Nr. 08 - 08/01:

Die Hinweise sind beim weiteren Verfahren und bei den Bauarbeiten zu beachten.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Kreisstraßen

Seitens des SG Kreisstraßen wird auf die Stellungnahme vom 21. 09. 1999 verwiesen, welche aussagt, dass die Anbindung der Straße „Juchhöh“ an die K 7830 zu überprüfen ist. Eine direkte Zufahrt über die Kreisstraße wird abgelehnt. Das SG weist darauf hin, dass die im B-Plan vorgesehene Bebauung teilweise im Immissionsbereich der K 7830 liegt. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Kreisstraße vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung wird sich an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

Beschluss Nr. 09 - 08/01:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Sachgebiet Verkehrslenkung und -sicherung
Die Anbindung der neuen Zufahrt sollte baulich über einen abgegrenzten Bord erfolgen, damit die Aufstellung vorfahrtsregelnder Beschilderung entfallen kann. Die Anbindung ist baulich so zu gestalten, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug) gefahrlos möglich ist. Dazu ist ein Schleppkurvennachweis zu erbringen.

Als problematisch wird die Anfahrt zur Hotelanlage über die kommunale Straße „Juchhöh“ angesehen. Die Straßenbreite ist streckenweise so gering, dass selbst der Begegnungsverkehr Pkw - Pkw problematisch ist. Durch die Anlage wird aber zwangsläufig mehr Verkehr erzeugt. Der Inhaber der Anlage sollte den Besucherverkehr, insbesondere aber auch den Lieferverkehr, über die Zufahrtsmöglichkeit K 7830 - Hammerbrücker Straße / Falkenstein in Kenntnis setzen. Dies könnte beispielsweise mittels einer Anfahrtskizze bei der Buchungsbestätigung erfolgen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass keine Busstellfläche vorhanden ist. In der Stellungnahme vom 21. 09. 1999 wurde darauf hingewiesen, dass das Zufahrtstor weiter zurückgesetzt werden soll, um ein gefahrloses Einbiegen der Gäste in die Hotelanlage zu gewährleisten.

Beschluss Nr. 10 - 08/01:

Die Hinweise werden beachtet. Der geforderte Schleppkurvennachweis ist zu erbringen. Das Tor ist so zurückzusetzen, dass ein gefahrloses Einbiegen in die Hotelanlage möglich ist.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen
Die angegebene Stellungnahme vom 21. 09. 1999 hat einen Nachweis von 96 m³ Löschwasser für mindestens 2 Stunden gefordert. Für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen.

Beschluss Nr. 11 - 08/01:

Der Nachweis zur geforderten Löschwassermenge ist zu erbringen. Entsprechende Zufahrten bzw. Aufstellflächen sind, in Absprache mit dem SG Brand- und Katastrophenschutz, entsprechend auszuweisen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

* SG Hygiene- und Umweltmedizin

Wasser- und Abwasserhygiene:

Die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme sind zu sichern. Alle anfallenden Schmutzwässer sind über Kanalisation zu entsorgen.

Sonstiges:

Das geplante Objekt gehört zu den überwachungspflichtigen Einrichtungen durch das Gesundheitsamt. Aus diesem Grund wird darum gebeten, das Projekt zur Begutachtung vorzulegen.

Beschluss Nr. 12 - 08/01:

Die Hinweise werden beachtet, das Ausführungsprojekt ist dem Gesundheitsamt zur Begutachtung vorzulegen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

Hinweise des LRA:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die zur Prüfung vorgelegten Unterlagen, sie gilt nicht als Genehmigung im Sinne des Rechtsverfahrens und ersetzt keine Abstimmung und Fachgenehmigung, die bei der weiteren Planung und Realisierung der Maßnahme zu erbringen sind.

Es wird gebeten, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

Beschluss Nr. 13 - 08/01:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und das Abwägungsergebnis ist dem LRA mitzuteilen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

Einzelbeschluss zur Stellungnahme vom Regierungspräsidiums Chemnitz vom 01. 03. 2001

Das RP Chemnitz bezieht sich auf die Stellungnahme vom 22. 09. 1999, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. Der beschriebenen Nutzung stehen landesplanerische Belange nicht entgegen. Die Planung steht mit den berührten Grundsätzen und Zielen der Landesentwicklung in hinreichender Übereinstimmung. Die Gemeinde Ellefeld befindet sich in einem Gebiet, das für eine Entwicklung des Fremdenverkehrs geeignet ist und räumlich mit einem Gebiet mit bereits vorhandenen längerfristigem Fremdenverkehr eng verknüpft ist. In derartigen Gebieten sind die Belange des Fremdenverkehrs besonders zu berücksichtigen. Die Errichtung der geplanten Hotelanlage ist deshalb in diesem Gebiet aus raumordnerischer Sicht legitim und entspricht den Zielen des LEP, wonach hier die touristische Infrastruktur qualitativ ausgebaut werden soll. Eine Zersplitterung der Bausubstanz bzw. Zersiedlung der Landschaft wird durch das Vorhaben weder ausgelöst noch verfestigt.

Es wird die Ausweisung als Sondergebiet (F) empfohlen und die fachlich zuständigen Belangsträger an der Planung als TÖB zu beteiligen. Es wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Südwestsachsen und die sich aus dem aktuellen Regionalplanentwurf ergebenden Erfordernissen der Raumordnung verwiesen.

Beschluss Nr. 14 - 08/01:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Regionale Planungsverband Südwestsachsen ist am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

Einzelbeschluss zur Stellungnahme des Staatlichen Umweltachamtes Plauen vom 26. 03. 2001

*** Gesamtbewertung**

Gegen die vorgelegte Planung bleiben sowohl die im Bezug 2 erhobenen wasserwirtschaftlichen Bedenken bezüglich der nicht gesicherten Entsorgung anfallender Regenwässer als auch die immissionsschutzfachlichen Bedenken hinsichtlich der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte weiterhin bestehen.

Beschluss Nr. 15 - 08/01:

Die erhobenen Bedenken hinsichtlich des Schallschutzes und der Regenwasserentsorgung sind auszuräumen. Die dafür erforderlichen Gutachten sind vorzulegen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

*** Belange der Wasserwirtschaft**

Zum Vorhaben bestehen weiterhin wasserwirtschaftliche Bedenken hinsichtlich einer dauerhaft gesicherten Entsorgung der auf dem Grundstück anfallenden Regenwässer. Dieser Nachweis wurde bisher nicht erbracht. Lt. Punkt 7 der Begründung ist die Entsorgung der von den befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswässer mittels Versickerung vorgesehen. Unterlagen zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit sowie zur Bemessung der Versickerungselemente sind im vorliegenden Antrag nicht enthalten. Es fehlen folglich Nachweise, dass die Regenwasserversickerung tatsächlich und auch schadlos für Unterlieger möglich ist. Der im Gebiet vorhandene öffentliche Kanal ist nicht geeignet, über die Schmutzwässer hinaus auch noch Regenwässer, auch wenn diese gedrosselt werden sollten, aufzunehmen.

Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht wird.

Die Versickerung von Niederschlagswässern über speziell hierfür errichtete Anlagen erfüllt den Tatbestand einer Benutzung nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG i.V. mit § 11 Abs. 1 Nr. 3 SächsWG und bedarf nach § 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG.

Beschluss Nr. 16 - 08/01:

Die Hinweise sind zu beachten. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit muss erbracht werden. Weiterhin muss für die Versickerung der Niederschlagswässer die geforderte wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

*** Belange der Altlasten und des Bodenschutzes**

Im Bereich des betroffenen Flurstückes sind keine Verdachtsflächen, keine schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG bekannt.

Positiv wird bewertet, dass die für SO entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ von 0,8 deutlich mit der angegebenen GRZ von 0,4 unterschritten wird. Dies ist im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Der Standort der Hotelanlage befindet sich an einem stark hängigen Gelände. Bereits im Rahmen des Vorentwurfs wurde darauf verwiesen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosion, speziell während des Baugeschehens (unbegrünte Bodenflächen), erforderlich sind. Auf schädliche Bodenveränderungen auf Grund und Bodenerosion durch Wasser wird im § 8 BBodSchV hingewiesen. Es wird auf ein Merkblatt verwiesen, dessen Forderungen im Rahmen der Baumaßnahmen beachtet werden sollten.

Beschluss Nr. 17 - 08/01:

Die Hinweise sind zu berücksichtigen. Die Forderungen des Merkblattes sind im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein - Stimmen: -
Enthaltungen: -

*** Belange des Immissionsschutzes**

Die Hinweise und Empfehlungen bezüglich des erforderlichen Mindestabstandes der Hotellstellplätze zur benachbarten Wohnbebauung wurden bisher nicht umgesetzt. Aufgrund der zwischenzeitlich an der Straße Juchhöh neu errichteten Wohngebäude hat sich der Abstand zwischen den am ungünstigsten gelegenen Stellplätzen im östlichen Teil des Plangebietes zu diesen Wohngebäuden auf ca. 15 m verringert. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung erfordert, dass der Bauleitplan keine städtebaulichen Missstände entstehen lässt, also die Lärmprobleme löst. Deshalb bestehen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin immissionsschutzfachliche Bedenken. Es wird empfohlen, zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, die durch die Nutzung der Stellplätze der Hotelanlage nachts in der Nachbarschaft zu besorgen sind, eine Verlagerung der Plätze einschließlich Zufahrt in den westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches durchzuführen. Bei der Anordnung der Stellplätze im westlichen Teil des Plangebietes ist der Mindestabstand von 42 m zur umgebenden Wohnnachbarschaft zu gewährleisten.

Beschluss Nr. 18 - 08/01:

Die Hinweise und Bedenken sind zu beachten und die Planung diesbezüglich zu überarbeiten. Hinsichtlich der Ausräumbarkeit der Bedenken ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Eine Verschiebung bzw. Verlagerung der Stellplätze ist seitens des Planers nochmals zu prüfen (besonders in bezug auf den geforderten Mindestabstand).

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: -
Enthaltungen: -

*** Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes werden im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB durch ausreichende Freiflächen im Geltungsbereich berücksichtigt. Zur Aufrechterhaltung von Blickbeziehungen sowie mikroklimatischen Funktionen wurde eine extensive Grünfläche mit einer Teichanlage im westlichen Grundstücksbereich ohne Gehölzbe-

pflanzung vorgesehen. Diese offenen wesentlichen Teile der Grünfläche in den Randbereichen sollten bezüglich der künftigen Pflege als zweischürige Bergwiese mit landschaftstypischem Blühaspekt planerisch festgesetzt werden.

Beschluss Nr. 19 - 08/01:

Die Hinweise sind durch das zuständige Architekturbüro zu prüfen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

*** Belange der Stelle für Gebietsgeologie**

Zur Klärung des geologischen Schichtenaufbaus und der Versickerungseigenschaften der Lockergesteine im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtung wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des ATV-Regelwerkes und des StUFA-Merkblattes durchzuführen. Weiterhin wird empfohlen, die vorgeschlagene Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 mit den hydrogeologischen Fragestellungen zu koordinieren.

Beschluss Nr. 20 - 08/01:

Die gegebenen Hinweise sind zu beachten und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme des Bergamtes Chemnitz vom 30.04.2001

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem keine untertägigen bergbaulichen Arbeiten durchgeführt wurden. Nach den bekannten Informationen sind keine stillgelegten Grubenbaue oder sonstige stillgelegte bergbauliche Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Beschluss Nr. 21 - 08/01:

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Zwickau vom 15.02.2001

Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes werden Hinweise zur Ausführung des Bauvorhabens, insbesondere für die Einteilung der Arbeiten gegeben. Weiterhin wird für die Fortführung der Projektierung wie z. Bsp. Raumaufteilung, Raumnutzung u.ä. die Möglichkeit der Beratung durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Zwickau angeboten.

Beschluss Nr. 22 - 08/01:

Die gegebenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 21.02.2001

Der Bebauungsplan findet die uneingeschränkte Zustimmung. Der vorgesehene Standort und die bauliche Umsetzung des Vorhabens erscheinen optimal. Sowohl die Einstufung als MI, als auch die lockere Umgebungsbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung ermöglichen aus Sicht der IHK eine problemlose und konfliktfreie Betreibung eines 60-Betten-Hotels mit Tagungs- und Wellnessbereich im deutlich gehobenen Standard.

Es wird jedoch ebenfalls der Hinweis gegeben, dass das unternehmerische Risiko für den Neubau einer Hotelanlage im Vogtland relativ hoch ist, wie unter anderem die Auslastungskennziffern vorhandener Kapazitäten und Rentabilitätsprobleme bestehender Hotelbetriebe zeigen. Bei einem professionellen Zielgruppenmarketing ist eine erfolgreiche Betreibung durchaus möglich und würde dann eine echte Bereicherung der vogtländischen Beherbergungslandschaft darstellen. Die IHK geht davon aus, dass die Kommune geprüft hat, dass der Vorhabenträger sowohl aus unternehmerischer und finanzieller Sicht in der Lage ist, das angezeigte Vorhaben in einem angemessenen Zeitraum zu realisieren und alle fachlichen Voraussetzungen gegeben sind, diese attraktive Hotelanlage erfolgreich zu betreiben.

Beschluss Nr. 23 - 08/01:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Finanzierungskonzept ist durch den Investor der Gemeinde zur Kenntnisnahme vorzulegen. Ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor ist ebenfalls abzuschließen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme der Energie Sachsen Brandenburg AG vom 14.03.2001

Es wird festgestellt, dass sich im angegebenen Baubereich Freileitungen der EVS AG befinden. Sollten diese bei der Baufeldfreimachung stören, bitten wir Sie, einen Auftrag zur Umverlegung, durch den jeweiligen Baulastträger erteilen zu lassen. Weiterhin werden im Schreiben zu beachtende Abstände zu Versorgungskabeln der envia und anderen Ver- oder Entsorgungsleitungen angegeben:

- bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführungen ist zwischen den Versorgungskabeln der envia und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich ein Abstand von 0,4 m einzuhalten;
- an vorhandenen Engpässen soll ein Mindestabstand von 0,2 m möglichst nicht unterschritten werden;
- bei Kreuzungen anderer Ver- und Entsorgungsleitungen mit unseren Kabelanlagen ist grundsätzlich ein Abstand von 0,2 m einzuhalten;
- können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände von 0,2 m nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen den Kabel-

anlagen der envia und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden;

- bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführungen ist zwischen envia Freileitungsanlagen, anderen Ver- und Entsorgungsleitungen und Mechanisierungsgeräten während der Bauphase ein Mindestabstand entsprechend DIN VDE 0210 und DIN VDE 0211 i.d.F. von 12/85 einzuhalten;
- bei Arbeiten in der Nähe von Starkstromleitungen bittet der Meisterbereich um Information;
- bei unbeabsichtigten Freilegen von Starkstromleitungen muss unverzüglich die envia informiert werden;
- zur Versorgung des Vorhabens mit elektrischem Strom ist der Bau einer Trafostation, die Verlegung von Niederspannungs- und Mittelspannungskabelanlagen notwendig. Zu diesem Zweck ist auf einem Grundstück in Abstimmung mit der envia eine Fläche von ca. 20 m² vorzuhalten.
- Detailliertere Maßnahmen zur Stromversorgung und daraus resultierende Kosten gehen dem Anschlussnehmer nach Einreichung seines Anschlussbegehrens zu einem späteren Zeitpunkt in Form eines Anschlussangebotes zu.
- Vor Beginn der Baumaßnahme sind weitere detaillierte Abstimmungen notwendig.

Beschluss Nr. 24 - 08/01:

Die Hinweise sind zu beachten und die Energieversorgung ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu realisieren. Ist der Bau einer Trafostation erforderlich, so ist die entsprechende Grundstücksfläche vom Investor zur Verfügung zu stellen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme der Erdgas Südsachsen GmbH vom 28.02.2001

Der vorgenannte vorhabensbezogene Bebauungsplan findet grundsätzliche Zustimmung. Die Juchhöh ist im Planungsbereich an die öffentliche Erdgasversorgung angeschlossen. Im unmittelbaren Baubereich befinden sich keine unterirdischen Versorgungsleitungen.

Beschluss Nr. 25 - 08/01:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme des Zweckverband Wasser/Abwasser vom 09.04.2001

*** Stellungnahme Trinkwasser**

Stellungnahme vom August 1999 bleibt bestehen.

Die angegebene Fläche kann durch eine Versorgungsleitung Trinkwasser DN 100 als erschlossen betrachtet werden. Die geplante Bebauung ist nach Menge mit Trinkwasser versorg-

bar, der dort ortsübliche Versorgungsdruck kann jedoch auf Grund der Höhenlage 20 mWS unterschreiten!

Der geplanten Bebauung (II+D) können wir an diesem Standort keine DIN-gerechte (ca. 30 mWS) Versorgung anbieten! Der Investor erhält die trinkwasserseitige Standortzustimmung, insofern er mit diesen Versorgungsbedingungen einverstanden ist und das Versorgungsniveau über eine kundeneigene Druckerhöhungsanlage sichergestellt wird. Neuanschlüsse können über das Hausanschlussverfahren nach den Regelungen der derzeit gültigen Satzung des ZWAV behandelt werden. Dies gilt insofern kein gesonderter Straßenbau in die Tiefe der Grundstücke geplant wird.

Beschluss Nr. 26 - 08/01:

Die Hinweise und Bedingungen werden vom Investor zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bei Notwendigkeit dieser Druckerhöhungsanlage verpflichtet sich der Investor diese zu errichten.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

*** Abwasser**

Die geplante Bebauung auf der Fläche 1135/1 kann ausschließlich schmutzwasserseitig an den vorhandenen Kanal DN 300 Hammerbrücker Straße in Ellefeld erschlossen werden. Regenwässer und Drainagewässer können vom Kanalsystem nicht aufgenommen werden. Es ist am Standort zu prüfen, ob eine Versickerung des Regenwassers möglich ist.

Beschluss Nr. 27 - 08/01:

Das schadlose Verbringen des Regenwassers ist nachzuweisen, da eine Aufnahme der Regenwässer vom Kanalsystem nicht möglich ist.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme des Tourismusverband Vogtland e. V. vom 30.03.2001

Eine Einschätzung zum Betreiberkonzept kann nicht vorgenommen werden, da dieses nicht vorliegt. Die Aussage, dass in der Region Vogtland und Westerkgebirge ein großer Bedarf im Hotelbereich 3-4 Sterne besteht, ist schwer nachvollziehbar. Bezüglich des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten kann man von einer angespannten Situation sprechen, die das unternehmerische Risiko hoch erscheinen lassen.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob die angegebene Zielgruppe für das Objekt (Gäste mit hohen Ansprüchen) richtig gewählt ist. Weiterhin wird seitens des Tourismusverbandes davon ausgegangen, dass die Gemeinde Ellefeld geprüft hat, dass der Investor in der Lage ist, das Bauvorhaben sowohl finanziell als auch fachlich in einem angemessenen Zeitraum zu realisieren.

Beschluss Nr. 28 - 08/01:

Ein Betriebs- und Marketingkonzept ist mit dem Tourismusverband abzustimmen. Seitens des Investors wird der Ge-

meinde Ellefeld die Finanzierung des Vorhabens offengelegt. Zwischen der Gemeinde Ellefeld und dem Investor wird ein Durchführungsvertrag für das Bauvorhaben abgeschlossen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 20. 08. 1999 (da keine aktuelle Stellungnahme eingegangen)

Im vorgesehenen Planbereich befinden sich noch keine Fernmeldeanlagen der deutschen Telekom AG. Zur fernmelde-technischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beim evtl. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muss der geforderte Mindestabstand von 2,50 m zu Anlagen der Deutschen Telekom AG eingehalten werden.

Beschluss Nr. 29 - 08/01:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme der Stadt Falkenstein vom 04.02.2000

Seitens der Stadt Falkenstein bestehen Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung des Standortes. Im Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld sowie der Städte Auerbach, Rodewisch und Falkenstein liegt der geplante Standort in einem Wohngebiet. Für Fremdenbeherbergung wurde im gemeinsamen Flächennutzungsplan eine in unmittelbarer Nähe südwestlich des Standortes gelegene Sonderfläche ausgewiesen. Nach Meinung der Stadt Falkenstein ist der im vorhabensbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene Standort innerhalb des Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes für die Errichtung einer Hotelanlage aus städtebaulicher Sicht ungünstig. Auch infrastrukturelle Belange werden nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Stadt Falkenstein kann ihre Zustimmung zu diesem Vorhaben nicht erteilen, da die Einordnung einer Hotelanlage an diesem Standort mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, nicht konform geht.

Beschluss Nr. 30 - 08/01:

Die Gemeinde Ellefeld nimmt die Stellungnahme der Stadt Falkenstein mit Bedauern zur Kenntnis. Der geplante Standort ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Mittelzentralen Städteverbundes als Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem vorhabensbezogenen Bebauungsplan hat sich die Gemeinde Ellefeld für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet positioniert und diesbezüglich im gemeinsamen FNPL abgestimmt. Seitens des RP Chemnitz wird die Errichtung der Hotelanlage

in diesem Gebiet aus raumordnerischer Sicht als legitim eingeschätzt, das Vorhaben entspricht den Zielen des LEP. Aus der abgegebenen Stellungnahme der Stadt Falkenstein ist für die Gemeinde Ellefeld nicht nachvollziehbar, in welchen Belangen die Stadt Falkenstein durch dieses Vorhaben direkt berührt bzw. beeinträchtigt wird.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zur Stellungnahme des Mittelzentralen Städteverbundes Göltzschtal vom 14.05.2001

Die Städte Auerbach und Rodewisch stimmen dem Vorhaben zu. Die Stadt Falkenstein stimmt dem Vorhaben nicht zu. Insbesondere wird eingeschätzt, dass der Standort der Hotelanlage aus städtebaulicher Sicht äußerst ungünstig ist und darüber hinaus infrastrukturell Belange unzureichend berücksichtigt werden.

Beschluss Nr. 31 - 08/01:

Die Gemeinde Ellefeld nimmt die Stellungnahme des Mittelzentralen Städteverbundes zur Kenntnis.

Die ablehnende Haltung der Stadt Falkenstein wird bedauert, wobei negative Auswirkungen auf die Stadt Falkenstein für dieses Vorhaben seitens der Gemeinde Ellefeld nicht ersichtlich sind.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zu vorgebrachten Hinweisen, Bedenken und Anregungen von Herrn Sendig whft. Juchhöh 32 b in 08236 Ellefeld

- 1.) Eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen im Hauptgebäude erscheint aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung überdimensioniert.
- 2.) Die Straße an der Juchhöh ist bereits jetzt durch Durchgangsverkehr Richtung Oberes Vogtland zu stark belastet (sehr geringe Fahrbahnbreite, viele Grundstückseinfahrten etc.). Die Zufahrt sollte unbedingt an die Hammerbrücker Straße gelegt werden.
- 3.) Der Wasserdruck ist bereits jetzt viel zu niedrig (teilweise Geräteausfall)

Beschluss Nr. 32 - 08/01:

Seitens des Investors ist vor der Fassung des Billigungsbeschlusses der neuen überarbeiteten Planfassung eine Darstellung des Vorhabens im vorhandenen Gelände vorzulegen, so dass eine Einordnung des Baukörpers in die Umgebung seitens des Gemeinderates besser nachvollzogen werden kann. Seitens des LRA ist eine Zufahrt über die Kreisstraße „Hammerbrücker Straße“ abgelehnt, so dass die Zufahrt nur über die Gemeindestraße „Juchhöh“ erfolgen kann. Hinsichtlich der Grundstückseinfahrt für das Hotel, muss die Straße in dem betroffenen Bereich aufgeweitet werden, so dass ein gefahrloser Gegenverkehr möglich ist. Die Anbindung ist baulich so zu gestalten, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müll-

fahrzeug) gefahrlos möglich ist. Bezugnehmend auf den bemängelten Wasserdruck, so wird seitens des Trinkwasserbereiches Auerbach versichert, dass sich die Versorgung dieses Komplexes nicht negativ auf den bereits sehr schwachen Wasserdruck auswirkt. Für den Betreiber der Hotelanlage ist jedoch die geforderte Druckerhöhungsanlage notwendig.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zu vorgebrachten Hinweisen, Bedenken und Anregungen von den Eheleuten Matthias und Elke Steudel, whft. Juchhöh 73 B in 08236 Ellefeld

Grundlage zur Stellungnahme bildet die Begründung sowie der Plan mit Planteil und Textteil zum Planstand 14.12.2000. Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld wurden Anregungen und Bedenken zur Einordnung des Sondergebietes Hotel am Standort Juchhöh und der Bestandsbebauung und hier insbesondere der nachbarlichen Bebauung gegeben, die aufrecht erhalten und deren Punkte und Begründungen voll inhaltlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wiederholt aufgeführt werden:

- Wesentlich hierzu sind Bedenken zu:
- der Ausweisung der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet und der Einordnung des Sondergebietes Hotel, auch bezüglich von Schutzgraden nach VDI 2058 und TA Lärm
 - der Bebauung einer vorhandenen Grünfläche und deren Ausweisung als Sondergebiet Hotel
 - der verkehrlichen Erschließung sowie zur Trinkwasser- und Löschwasserbereitstellung der Siedlung Juchhöh

Informell wird deshalb die Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld beigefügt.

1. Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Flächennutzungsplan können zur Bebauung vorgesehene Flächen und Bestandsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bzw. nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden. Dabei sind die im Bereich der Juchhöhstraße befindlichen Bestandsgebäude im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingeordnet.

Gemäß BauNVO ist die Voraussetzung zu schaffen, dass in diesem Gebiet zulässige Einrichtungen in repräsentativer Zahl tatsächlich vorgesehen werden können. Allgemeine Wohngebiete üben wegen der zahlreichen dort vorhandenen Einrichtungen eine bedeutende Anziehungskraft auf Publikumsverkehr aus und werden deshalb sinnvoller Weise in zentralen Bereichen angesiedelt.

Die auf der Juchhöhstraße befindlichen Gebäude, die überwiegend in den 30-er Jahren als Einzel- bzw. Doppelsiedlungshäuser errichtet wurden und alle Neubauten dienen der reinen Wohnfunktion. Mit einer Einordnung dieses Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wird der Schutzgrad gleichfalls unter Beachtung des § 1 BauNVO herabgesetzt.

Das bestehende Gebiet allerdings geht unmittelbar in die freie Landschaft über. An solchen Standorten ist es üblich und zweckmäßig Reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete

auszuweisen. Erfolgt entgegen diesen Auffassungen jedoch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, so sind dort alle Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Im Falle späterer Beeinträchtigungen können z. B. die Immissionsrichtwerte für dieses Gebiet im Gegensatz zu reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten um ca. 10 dB höher in Ansatz gebracht werden.

Es sollte deswegen geprüft werden, inwieweit die Bebauung an der Juchhöhstraße als Kleinsiedlungsgebiete bzw. als Reines Wohngebiet gemäß BauNVO ausweisbar ist.

2. Ausweisung des Flurstückes 1135/2 als Sondergebiet „Hotel“

2.1. Hierbei handelt es sich gemäß § 11 BauNVO um ein sonstiges Sondergebiet für die Nutzung zur Fremdenbeherbergung. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die verbindliche Festsetzung der einzelnen Nutzungsgebiete einschließlich dieses Gebietes als Sondergebiet. In dieser Phase besteht die Möglichkeit zur Festschreibung, um schädliche Umwelteinflüsse zu verhindern und gesunde Wohnverhältnisse für Anlieger und Nachbarn zu sichern. Das betrifft auch Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058.

2.2. Mit der Errichtung dieses Sondergebietes sind unvermeidbare Flächenversiegelungen, Zerstörungen der vorhandenen Vegetationsflächen, Erdbewegungen usw. verbunden, die als Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB zu beurteilen sind. Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird die Struktur des Siedlungsgebietes Juchhöh aufgehoben. Die durch Grünflächen, Wiesen und Weideflächen unterbrochene bänderartige Bestandswohnbebauung wird durch eine sehr flächenhafte Bebauung auf besagtem Grundstück verändert.

Im Rahmen der Planvorstellung der Hotelanlage wurde diese teilweise als viergeschossige Bebauung vorgesehen, welche weder von der Baumasse noch von der Geschossigkeit, die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, auch im Zusammenhang mit § 34 BauGB, berücksichtigt. Grünflächen und landwirtschaftliche Wiesen- und Weideflächen sollen zur Bebauung herangezogen werden, obwohl Hotel- und Gaststättenstandorte in unmittelbarer Nähe, d.h. in 500 m Entfernung vorliegen und seit geraumer Zeit nicht genutzt werden.

2.3. Erschließung

Der geplante Standort Sondergebiet Hotel kann nur über die Juchhöhstraße erschlossen werden. Diese ist als Anliegerstraße ausgeführt und weist erhebliche Einengungen im Bereich der Bebauung auf, so dass selbst ein zweispuriger Pkw-Fahrverkehr nicht ohne Behinderungen möglich ist. Beim Befahren dieser Straße durch Lkws, beispielsweise Müllentsorgung, Baufahrzeuge usw., ist ein Befahren der Straße in beiden Richtungen überhaupt nicht mehr gegeben. Der eventuelle Bau eines Hotels würde einhergehen mit zusätzlichen Befahrungen dieser Straße mit Lieferfahrzeugen, Reisebussen und Pkws. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung würde die ohnehin schwierige Nutzung der Straße noch weitgehend einschränken. Hingewiesen wird auch auf jahreszeitliche Bedingungen und eine Straßennutzung im Winterhalbjahr.

2.4. Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung

Das Gebiet der Juchhöhsiedlung wird trinkwasserseitig durch einen Hochbehälter gespeist. Die Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung liegen im oberen Drittel der Bebauung der Juchhöhstraße bei max. 3 Bar, was bereits unter jetzigen Verhältnissen völlig ungenügend ist und Probleme aufwirft. Eine zusätzliche Bebauung mit einer Hotelanlage in besagtem

Sondergebiet, ca. 15 Höhenmeter unter dem vorhandenen Hochbehälter, führt zu einer weiteren katastrophalen Verschlechterung der Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung.

Weitaus schwieriger ist die Situation im Brandfall, da eine Löschwasserbereitstellung im geforderten Maße von 48 cbm im Verlauf von 2 Stunden nicht zu gewährleisten ist. Auch sind für diesen Fall keine offenen Entnahmestellen im 300 m Bereich, sowohl für den Bestand als auch für mögliche Erweiterungen gegeben.

3. Weitere Anregungen und Bedenken werden nach Kenntnisnahme der nun ausliegenden Planung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht:

3.1. Festlegungen von GRZ/GFZ für das Sondergebiet Hotel werden ausdrücklich mit großer Rücksichtnahme zur Umgebung seitens des Planfertigers begründet und mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Es stellt sich hierbei die Frage, inwieweit Beachtung fand, dass die Bestandsbebauung Juchhöh Grundflächenzahlen GRZ von max. 0,2 und Geschossflächenzahlen GFZ von max. 0,3 aufweisen. Die Bedenken äußern sich in der großen und u. E. unverträglichen Diskrepanzen von Baumassen und bebauten bzw. beplanten Grundstücksflächen des Sondergebietes Hotel zu der Bestandsbebauung.

3.2. Im Planteil ist eine Baugrenze 5 m umlaufend um das Flurstück 1135/3 eingetragen. Es ist jedoch auch eine Bebauung dargestellt, die weder maßlich in Lage und Höhe im Grundstück Einordnung findet und somit keine Möglichkeit zur Beurteilung und Wertung der geplanten Gebäudesituation im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewährt. Weiterhin ist es durch v.g. fehlende maßliche Festschreibung möglich die eingezeichneten Gebäude, natürlich unter Einhaltung von z. Bsp. Abstandsforderungen der SächsBO, im Rahmen der Baugrenze zu einem späteren Zeitpunkt zu verschieben. So ist eine Bebauung bis zur ausgewiesenen Baugrenze möglich. Auch dieser Sachverhalt gewährt dem zu Beurteilenden keine eindeutige Plansituation und ist als weiteres Bedenken zu bewerten.

3.3. Weiterhin besteht auf Grund der Nichtzuordnung von Dachneigungen und Traufhöhen zu Gebäuden und Gebäudeteilen auch hier keine Festsetzung für die geplante Bebauung bzw. in der jetzigen Phase keine Beurteilung der geplanten Gebäude und deren Höhenentwicklung. Auch der im Textteil angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist nicht eingetragen und ohne Bezug. Ein Bezug von +/- 0,00 OKFF EG ist nicht gegeben. Der Sachverhalt ist wie Punkt 3.2. zu betrachten.

3.4. Im V+B Plan zum Stand 14.12.2000 sind nicht die vorhandenen Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite eingetragen. Diese Bebauung ist nachzutragen, auch ist diese wesentlich zur Berücksichtigung von Abstandsforderungen sowohl nach der Sächsischen Bauordnung als auch nach den bereits aufgeführten Vorschriften zum Lärmschutz.

3.5. Als Dachneigung und Dachform werden Satteldächer zwischen 35 und 48 ° benannt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird jedoch auch eine Dachgestaltung als Mansarddach aufgeführt. Diese Dachform ist bei den angegebenen Dachneigungen nicht möglich, hier ergibt sich ein weiteres Planungsdefizit, welches eine Beurteilung der Planung hinsichtlich Firsthöhen und Geschossigkeit der Hotelanlage im Rahmen der Träger- und Bürgerbeteiligung nicht zulässt.

3.6. Nach § 9 BauNVO wird eine abweichende (besondere?) Bauweise bis 95 m Gebäudelänge in den textlichen Festsetzungen genannt. Auch wird unter Punkt 4.5 der textlichen Festsetzung § 12 SächsBO und hier insbesondere Absatz 2 aufgeführt, in dem auf eine besondere Rücksichtnahme zur umgebenden Bebauung hingewiesen wird. Es wurde bereits auf Widersprüche von Baumasse und dem Verhältnis der auszunutzenden Grundstücksfläche eingegangen. Ein Baukörper mit einer möglichen Länge von 95 m und Traufhöhen bis max. 12,80 m zeugt keinesfalls von städtebaulicher harmonischer Einbindung einer Planung in die Bestandssituation Juchhöh, noch werden hier sowohl die aufgeführten Forderungen der BauNVO als auch der SächsBO berücksichtigt, im Gegenteil, diese werden zur Begründung herangeführt, aber nicht im Rahmen der Planung beachtet.

3.7. Sowohl Begründung als auch textliche Festsetzung erläutern Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind im Planteil nicht erkennbar. Die dargestellten 15 Einzelbäume bzw. Teile von Baumgruppen entsprechen in ihrer Darstellung nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung, was übrigens auch bei anderen Darstellungsweisen festgestellt wurde, und können in ihrem Ergebnis keinesfalls als Ausgleich für die Bebauung von ca. 10.000 m² Grünfläche gewertet werden. Hier sind sicherlich weiterführende Anforderungen des Bundes Naturschutz, des Staatlichen Umweltfachamtes und der zuständigen Ämter der Landkreisverwaltung zu hören. Auch zu diesem Punkt werden Bedenken zum V+B Plan erhoben. Auch aus diesen Gründen ist der Anwohner gegen die zur Auslegung und Bürgerbeteiligung vorgestellte Beplanung der nachbarlichen landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet Hotel und lehnt deren Bebauung in gegenwärtiger Art und Umfang ab.

Beschluss Nr. 33 - 08/01:

Die eingereichten Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie die Bedenken zur Ausweisung der Sondergebietsfläche „Hotel“ wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.09.2001 abgewogen und beschlossen.

Die Ausweisung dieses Sondergebietes erfolgte auf Anregung vom Landratsamt Vogtlandkreis und vom Regierungspräsidium Chemnitz. Es werden von keinem anderen Träger Bedenken erhoben, die gegen eine Ausweisung dieses Sondergebietes sprechen. Die Gemeinde Ellefeld hält an der Ausweisung dieser Sondergebietsfläche „Hotel“ fest.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete zulässige GRZ liegt bei 0,8 und GFZ bei 2,4 werden in den Festsetzungen im Planbereich mit der ausgewiesenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 unterschritten.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist in der Form eines Projektplanes erstellt, die Nutzung des Flurstückes ist präzise angegeben. Eine abweichende Bebauung gegenüber den Vorgaben in der Planzeichnung wäre nur über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder über ein Änderungsverfahren des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes möglich. Die im Entwurf fehlenden Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite sind umgehend nachzutragen. Eine Bestätigung vom Staatlichen Vermessungsamt Plauen ist dazu einzuholen. Um schädliche Umwelteinflüsse auf die Umgebungsbebauung zu verhindern, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Vor der Billigung des neuen Planentwurfes ist dem Gemeinderat eine ausführliche Darstellung der geplanten Hotelanlage im vorhandenen Gelände aufzuzeigen und zu erläutern, so dass die mehrfach geäußerten Bedenken, hinsichtlich der

Höhen, Dachformen bzw. Dachneigungen etc. ausgeräumt werden können. Der angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist entsprechend einzutragen.

Zu den geforderten Maßnahmen betreffs Naturschutz, Löschwasser, Trinkwasser und Abwasser wurden die einzelnen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren angehört, deren Stellungnahme abgewogen und beschlossen.

Die geforderte Löschwasserversorgung, die Versorgung mit Trinkwasser, Beseitigung des Abwassers, besonders der Oberflächengewässer sind vom Investor nachzuweisen.

Zur verkehrstechnischen Anbindung über die Gemeindestraße „Juchhöh“ muss die Straße im oberen Bereich so gestaltet werden, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug) gefahrlos möglich ist. Eine Anbindung über die gleichfalls angrenzende Kreisstraße ist lt. Aussage des LRA, SG Kreisstraßen, nicht möglich.

Zur Beurteilung, inwieweit die vom Gesetzgeber geforderten Lärmschutzwerte eingehalten werden, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zu den eingereichten Hinweisen und Bedenken und Anregungen von Frau Margitta Müller, Herrn Claus Müller und Herrn Mario Müller, whft. Juchhöh 69 in 08236 Ellefeld

Grundlage zur Stellungnahme bildet die Begründung sowie der Plan mit Planteil und Textteil zum Planstand 14.12.2000. Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld wurden Anregungen und Bedenken zur Einordnung des Sondergebietes Hotel am Standort Juchhöh und der Bestandsbebauung und hier insbesondere der nachbarlichen Bebauung gegeben, die aufrecht erhalten und deren Punkte und Begründungen voll inhaltlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wiederholt aufgeführt werden: Wesentlich hierzu sind Bedenken zu:

- der Ausweisung der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet und der Einordnung des Sondergebietes Hotel, auch bezüglich von Schutzgraden nach VDI 2058 und TA Lärm
- der Bebauung einer vorhandenen Grünfläche und deren Ausweisung als Sondergebiet Hotel
- der verkehrlichen Erschließung sowie zur Trinkwasser- und Löschwasserbereitstellung der Siedlung Juchhöh.

Informell wird deshalb die Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld beigelegt.

1. Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Flächennutzungsplan können zur Bebauung vorgesehene Flächen und Bestandsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bzw. nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden. Dabei sind die im Bereich der Juchhöhstraße befindlichen Bestandsgebäude im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingeordnet.

Gemäß BauNVO ist die Voraussetzung zu schaffen, dass in

diesem Gebiet zulässige Einrichtungen in repräsentativer Zahl tatsächlich vorgesehen werden können. Allgemeine Wohngebiete üben wegen der zahlreichen dort vorhandenen Einrichtungen eine bedeutende Anziehungskraft auf Publikumsverkehr aus und werden deshalb sinnvoller Weise in zentralen Bereichen angesiedelt.

Die auf der Juchhöhstraße befindlichen Gebäude, die überwiegend in den 30er Jahren als Einzel- bzw. Doppelsiedlungshäuser errichtet wurden und alle Neubauten dienen der reinen Wohnfunktion. Mit einer Einordnung dieses Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wird der Schutzgrad gleichfalls unter Beachtung des § 1 BauNVO herabgesetzt.

Das bestehende Gebiet allerdings geht unmittelbar in die freie Landschaft über. An solchen Standorten ist es üblich und zweckmäßig Reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete auszuweisen. Erfolgt entgegen diesen Auffassungen jedoch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, so sind dort alle Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Im Falle späterer Beeinträchtigungen können z. B. die Immissionsrichtwerte für dieses Gebiet im Gegensatz zu reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten um ca. 10 dB höher in Ansatz gebracht werden.

Es sollte deswegen geprüft werden, inwieweit die Bebauung an der Juchhöhstraße als Kleinsiedlungsgebiete bzw. als Reines Wohngebiet gemäß BauNVO ausweisbar ist.

2. Ausweisung des Flurstückes 1135/2 als Sondergebiet „Hotel“

2.1. Hierbei handelt es sich gemäß § 11 BauNVO um ein sonstiges Sondergebiet für die Nutzung zur Fremdenbeherbergung. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die verbindliche Festsetzung der einzelnen Nutzungsgebiete einschließlich dieses Gebietes als Sondergebiet. In dieser Phase besteht die Möglichkeit zur Festschreibung, um schädliche Umwelteinflüsse zu verhindern und gesunde Wohnverhältnisse für Anlieger und Nachbarn zu sichern. Das betrifft auch Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058.

2.2. Mit der Errichtung dieses Sondergebietes sind unvermeidbare Flächenversiegelungen, Zerstörungen der vorhandenen Vegetationsflächen, Erdbewegungen usw. verbunden, die als Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB zu beurteilen sind. Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird die Struktur des Siedlungsgebietes Juchhöh aufgehoben. Die durch Grünflächen, Wiesen und Weideflächen unterbrochene bänderartige Bestandswohnbebauung wird durch eine sehr flächenhafte Bebauung auf besagtem Grundstück verändert.

Im Rahmen der Planvorstellung der Hotelanlage wurde diese teilweise als viergeschossige Bebauung vorgesehen, welche weder von der Baumasse noch von der Geschossigkeit, die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, auch im Zusammenhang mit § 34 BauGB, berücksichtigt. Grünflächen und landwirtschaftliche Wiesen- und Weideflächen sollen zur Bebauung herangezogen werden, obwohl Hotel- und Gaststättenstandorte in unmittelbarer Nähe, d.h. in 500 m Entfernung vorliegen und seit geraumer Zeit nicht genutzt werden.

2.3. Erschließung

Der geplante Standort Sondergebiet Hotel kann nur über die Juchhöhstraße erschlossen werden. Diese ist als Anliegerstraße ausgeführt und weist erhebliche Einengungen im Bereich der Bebauung auf, so dass selbst eine zweispuriger Pkw-Fahrverkehr nicht ohne Behinderungen möglich ist. Beim Befahren dieser Straße durch Lkws, beispielsweise Müllentsorgung, Baufahrzeuge usw., ist ein Befahren der Straße in

beiden Richtungen überhaupt nicht mehr gegeben. Der eventuelle Bau eines Hotels würde einhergehen mit zusätzlichen Befahrungen dieser Straße mit Lieferfahrzeugen, Reisebussen und Pkws. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung würde die ohnehin schwierige Nutzung der Straße noch weitgehend einschränken. Hingewiesen wird auch auf jahreszeitliche Bedingungen und eine Straßennutzung im Winterhalbjahr.

2.4. Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung

Das Gebiet der Juchhöhsiedlung wird trinkwasserseitig durch einen Hochbehälter gespeist. Die Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung liegen im oberen Drittel der Bebauung der Juchhöhstraße bei max. 3 Bar, was bereits unter jetzigen Verhältnissen völlig ungenügend ist und Probleme aufwirft. Eine zusätzliche Bebauung mit einer Hotelanlage in besagtem Sondergebiet, ca. 15 Höhenmeter unter dem vorhandenen Hochbehälter, führt zu einer weiteren katastrophalen Verschlechterung der Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung.

Weitaus schwieriger ist die Situation im Brandfall, da eine Löschwasserbereitstellung im geforderten Maße von 48 cbm im Verlauf von 2 Stunden nicht zu gewährleisten ist. Auch sind für diesen Fall keine offenen Entnahmestellen im 300 m Bereich, sowohl für den Bestand als auch für mögliche Erweiterungen gegeben.

3. Weitere Anregungen und Bedenken werden nach Kenntnisnahme der nun ausliegenden Planung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht:

3.1. Festlegungen von GRZ/GFZ für das Sondergebiet Hotel werden ausdrücklich mit großer Rücksichtnahme zur Umgebung seitens des Planfertigers begründet und mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Es stellt sich hierbei die Frage, inwieweit Beachtung fand, dass die Bestandsbebauung Juchhöh Grundflächenzahlen GRZ von max. 0,2 und Geschossflächenzahlen GFZ von max. 0,3 aufweisen. Die Bedenken äußern sich in der großen und u. E. unverträglichen Diskrepanzen von Baumassen und bebauten bzw. beplanten Grundstücksflächen des Sondergebietes Hotel zu der Bestandsbebauung.

3.2. Im Planteil ist eine Baugrenze 5 m umlaufend um das Flurstück 1135/3 eingetragen. Es ist jedoch auch eine Bebauung dargestellt, die weder maßlich in Lage und Höhe im Grundstück Einordnung findet und somit keine Möglichkeit zur Beurteilung und Wertung der geplanten Gebäudesituation im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewährt. Weiterhin ist es durch v.g. fehlende maßliche Festschreibung möglich die eingezeichneten Gebäude, natürlich unter Einhaltung von z. Bsp. Abstandsforderungen der SächsBO, im Rahmen der Baugrenze zu einem späteren Zeitpunkt zu verschieben. So ist eine Bebauung bis zur ausgewiesenen Baugrenze möglich. Auch dieser Sachverhalt gewährt dem zu Beurteilenden keine eindeutige Plansituation und ist als weiteres Bedenken zu bewerten.

3.3. Weiterhin besteht auf Grund der Nichtzuordnung von Dachneigungen und Traufhöhen zu Gebäuden und Gebäudeteilen auch hier keine Festsetzung für die geplante Bebauung bzw. in der jetzigen Phase keine Beurteilung der geplanten Gebäude und deren Höhenentwicklung. Auch der im Textteil angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist nicht eingetragen und ohne Bezug. Ein Bezug von +/- 0,00 OKFF EG ist nicht gegeben. Der Sachverhalt ist wie Punkt 3.2. zu betrachten.

3.4. Im V+B Plan zum Stand 14.12.2000 sind nicht die vorhandenen Wohngebäude an der östlichen Grundstückssei-

te eingetragen. Diese Bebauung ist nachzutragen, auch ist diese wesentlich zur Berücksichtigung von Abstandsforderungen sowohl nach der Sächsischen Bauordnung als auch nach den bereits aufgeführten Vorschriften zum Lärmschutz.

3.5. Als Dachneigung und Dachform werden Satteldächer zwischen 35 und 48 ° benannt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird jedoch auch eine Dachgestaltung als Mansarddach aufgeführt. Diese Dachform ist bei den angegebenen Dachneigungen nicht möglich, hier ergibt sich ein weiteres Planungsdefizit, welches eine Beurteilung der Planung hinsichtlich Firsthöhen und Geschossigkeit der Hotelanlage im Rahmen der Träger- und Bürgerbeteiligung nicht zulässt.

3.6. Nach § 9 BauNVO wird eine abweichende (besondere?) Bauweise bis 95 m Gebäudelänge in den textlichen Festsetzungen genannt. Auch wird unter Punkt 4.5 der textlichen Festsetzung § 12 SächsBO und hier insbesondere Absatz 2 aufgeführt, in dem eine besondere Rücksichtnahme zur umgebenden Bebauung hingewiesen wird. Es wurde bereits auf Widersprüche von Baumasse und dem Verhältnis der auszunutzenden Grundstücksfläche eingegangen. Ein Baukörper mit einer möglichen Länge von 95 m und Traufhöhen bis max. 12,80 m zeugt keinesfalls von städtebaulicher harmonischer Einbindung einer Planung in die Bestandssituation Juchhöh, noch werden hier sowohl die aufgeführten Forderungen der BauNVO als auch der SächsBO berücksichtigt, im Gegenteil, diese werden zur Begründung herangeführt, aber nicht im Rahmen der Planung beachtet.

3.7. Sowohl Begründung als auch textliche Festsetzung erläutern Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind im Planteil nicht erkennbar. Die dargestellten 15 Einzelbäume bzw. Teile von Baumgruppen entsprechen in ihrer Darstellung nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung, was übrigens auch bei anderen Darstellungsweisen festgestellt wurde, und können in ihrem Ergebnis keinesfalls als Ausgleich für die Bebauung von ca. 10.000 qm Grünfläche gewertet werden. Hier sind sicherlich weiterführende Anforderungen des Bundes Naturschutz, des Staatlichen Umweltfachamtes und der zuständigen Ämter der Landkreisverwaltung zu hören. Auch zu diesem Punkt werden Bedenken zum V+B Plan erhoben. Auch aus diesen Gründen ist der Anwohner gegen die zur Auslegung und Bürgerbeteiligung vorgestellte Beplanung der nachbarlichen landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet Hotel und lehnt deren Bebauung in gegenwärtiger Art und Umfang ab.

Beschluss Nr. 34 - 08/01:

Die eingereichten Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie die Bedenken zur Ausweisung der Sondergebietsfläche „Hotel“ wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.09.2001 abgewogen und beschlossen.

Die Ausweisung dieses Sondergebietes erfolgte auf Anregung vom Landratsamt Vogtlandkreis und vom Regierungspräsidium Chemnitz. Es werden von keinem anderen Träger Bedenken erhoben, die gegen eine Ausweisung dieses Sondergebietes sprechen. Die Gemeinde Ellefeld hält an der Ausweisung dieser Sondergebietsfläche „Hotel“ fest.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete zulässige GRZ liegt bei 0,8 und GFZ bei 2,4 werden in den Festsetzungen im Planbereich mit der ausgewiesenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 unterschritten.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist in der Form eines Projektplanes erstellt, die Nutzung des Flurstückes ist präzise

angegeben. Eine abweichende Bebauung gegenüber den Vorgaben in der Planzeichnung wäre nur über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder über ein Änderungsverfahren des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes möglich. Die im Entwurf fehlenden Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite sind umgehend nachzutragen. Eine Bestätigung vom Staatlichen Vermessungsamt Plauen ist dazu einzuholen. Um schädliche Umwelteinflüsse auf die Umgebungsbebauung zu verhindern, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Vor der Billigung des neuen Planentwurfes ist dem Gemeinderat eine ausführliche Darstellung der geplanten Hotelanlage im vorhandenen Gelände aufzuzeigen und zu erläutern, so dass die mehrfach geäußerten Bedenken, hinsichtlich der Höhen, Dachformen bzw. Dachneigungen etc. ausgeräumt werden können. Der angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist entsprechend einzutragen.

Zu den geforderten Maßnahmen betreffs Naturschutz, Löschwasser, Trinkwasser und Abwasser wurden die einzelnen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren angehört, deren Stellungnahme abgewogen und beschlossen.

Die geforderte Löschwasserversorgung, die Versorgung mit Trinkwasser, Beseitigung des Abwassers, besonders der Oberflächengewässer sind vom Investor nachzuweisen.

Zur verkehrstechnischen Anbindung über die Gemeindestraße „Juchhöh“ muss die Straße im oberen Bereich so gestaltet werden, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug) gefahrlos möglich ist. Eine Anbindung über die gleichfalls angrenzende Kreisstraße ist lt. Aussage des LRA, SG Kreisstraßen, nicht möglich.

Zur Beurteilung, inwieweit die vom Gesetzgeber geforderten Lärmschutzwerte eingehalten werden, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zu den eingereichten Hinweisen und Bedenken und Anregungen von Frau Uta Ebert, Herrn Joachim Ebert, Herrn Ronny Ebert und Herrn Steffen Ebert, whft. Juchhöh 71 b in 08236 Ellefeld

Grundlage zur Stellungnahme bildet die Begründung sowie der Plan mit Planteil und Textteil zum Planstand 14.12.2000. Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld wurden Anregungen und Bedenken zur Einordnung des Sondergebietes Hotel am Standort Juchhöh und der Bestandsbebauung und hier insbesondere der nachbarlichen Bebauung gegeben, die aufrecht erhalten und deren Punkte und Begründungen voll inhaltlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wiederholt aufgeführt werden:

Wesentlich hierzu sind Bedenken zu:

- der Ausweisung der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet und der Einordnung des Sondergebietes Hotel, auch bezüglich von Schutzgraden nach VDI 2058 und TA Lärm
- der Bebauung einer vorhandenen Grünfläche und deren Ausweisung als Sondergebiet Hotel
- der verkehrlichen Erschließung sowie zur Trinkwasser- und Löschwasserbereitstellung der Siedlung Juchhöh

Informell wird deshalb die Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld beigelegt.

1. Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Im Flächennutzungsplan können zur Bebauung vorgesehene Flächen und Bestandsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bzw. nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden. Dabei sind die im Bereich der Juchhöhstraße befindlichen Bestandsgebäude im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingeordnet.

Gemäß BauNVO ist die Voraussetzung zu schaffen, dass in diesem Gebiet zulässige Einrichtungen in repräsentativer Zahl tatsächlich vorgesehen werden können. Allgemeine Wohngebiete üben wegen der zahlreichen dort vorhandenen Einrichtungen eine bedeutende Anziehungskraft auf Publikumsverkehr aus und werden deshalb sinnvoller Weise in zentralen Bereichen angesiedelt.

Die auf der Juchhöhstraße befindlichen Gebäude, die überwiegend in den 30-er Jahren als Einzel- bzw. Doppelsiedlungshäuser errichtet wurden und alle Neubauten dienen der reinen Wohnfunktion. Mit einer Einordnung dieses Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wird der Schutzgrad gleichfalls unter Beachtung des § 1 BauNVO herabgesetzt.

Das bestehende Gebiet allerdings geht unmittelbar in die freie Landschaft über. An solchen Standorten ist es üblich und zweckmäßig Reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete auszuweisen. Erfolgt entgegen diesen Auffassungen jedoch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, so sind dort alle Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Im Falle späterer Beeinträchtigungen können z. B. die Immissionsrichtwerte für dieses Gebiet im Gegensatz zu reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten um ca. 10 dB höher in Ansatz gebracht werden.

Es sollte deswegen geprüft werden, inwieweit die Bebauung an der Juchhöhstraße als Kleinsiedlungsgebiete bzw. als Reines Wohngebiet gemäß BauNVO ausweisbar ist.

2. Ausweisung des Flurstückes 1135/2 als Sondergebiet „Hotel“

2.1. Hierbei handelt es sich gemäß § 11 BauNVO um ein sonstiges Sondergebiet für die Nutzung zur Fremdenbeherbergung. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die verbindliche Festsetzung der einzelnen Nutzungsgebiete einschließlich dieses Gebietes als Sondergebiet. In dieser Phase besteht die Möglichkeit zur Festschreibung, um schädliche Umwelteinflüsse zu verhindern und gesunde Wohnverhältnisse für Anlieger und Nachbarn zu sichern. Das betrifft auch Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058.

2.2. Mit der Errichtung dieses Sondergebietes sind unvermeidbare Flächenversiegelungen, Zerstörungen der vorhandenen Vegetationsflächen, Erdbewegungen usw. verbunden, die als Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB zu beurteilen sind. Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird die Struktur des Siedlungsgebietes Juchhöh aufgehoben. Die durch Grünflächen, Wiesen und Weideflächen unterbrochene bänderartige Bestandswohnbebauung wird durch eine sehr flächenhafte Bebauung auf besagtem Grundstück verändert.

Im Rahmen der Planvorstellung der Hotelanlage wurde diese teilweise als viergeschossige Bebauung vorgesehen, welche weder von der Baumasse noch von der Geschossigkeit, die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, auch im Zusammenhang mit § 34 BauGB, berücksichtigt. Grünflächen und landwirtschaftliche Wiesen- und Weideflächen sollen zur

Bebauung herangezogen werden, obwohl Hotel- und Gaststättenstandorte in unmittelbarer Nähe, d. h. in 500 m Entfernung vorliegen und seit geraumer Zeit nicht genutzt werden.

2.3. Erschließung

Der geplante Standort Sondergebiet Hotel kann nur über die Juchhöhstraße erschlossen werden. Diese ist als Anliegerstraße ausgeführt und weist erhebliche Einengungen im Bereich der Bebauung auf, so dass selbst eine zweispuriger Pkw-Fahrverkehr nicht ohne Behinderungen möglich ist. Beim Befahren dieser Straße durch Lkws, beispielsweise Müllentsorgung, Baufahrzeuge usw., ist ein Befahren der Straße in beiden Richtungen überhaupt nicht mehr gegeben. Der eventuelle Bau eines Hotels würde einhergehen mit zusätzlichen Befahrungen dieser Straße mit Lieferfahrzeugen, Reisebussen und Pkws. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung würde die ohnehin schwierige Nutzung der Straße noch weitgehend einschränken. Hingewiesen wird auch auf jahreszeitliche Bedingungen und eine Straßennutzung im Winterhalbjahr.

2.4. Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung

Das Gebiet der Juchhöhsiedlung wird trinkwasserseitig durch einen Hochbehälter gespeist. Die Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung liegen im oberen Drittel der Bebauung der Juchhöhstraße bei max. 3 Bar, was bereits unter jetzigen Verhältnissen völlig ungenügend ist und Probleme aufwirft. Eine zusätzliche Bebauung mit einer Hotelanlage in besagtem Sondergebiet, ca. 15 Höhenmeter unter dem vorhandenen Hochbehälter, führt zu einer weiteren katastrophalen Verschlechterung der Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung.

Weitaus schwieriger ist die Situation im Brandfall, da eine Löschwasserbereitstellung im geforderten Maße von 48 cbm im Verlauf von 2 Stunden nicht zu gewährleisten ist. Auch sind für diesen Fall keine offenen Entnahmestellen im 300 m Bereich, sowohl für den Bestand als auch für mögliche Erweiterungen gegeben.

3. Weitere Anregungen und Bedenken werden nach Kenntnisnahme der nun ausliegenden Planung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht:

3.1. Festlegungen von GRZ/GFZ für das Sondergebiet Hotel werden ausdrücklich mit großer Rücksichtnahme zur Umgebung seitens des Planfertigers begründet und mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Es stellt sich hierbei die Frage, inwieweit Beachtung fand, dass die Bestandsbebauung Juchhöh Grundflächenzahlen GRZ von max. 0,2 und Geschossflächenzahlen GFZ von max. 0,3 aufweisen. Die Bedenken äußern sich in der großen und u.E. unverträglichen Diskrepanzen von Baumassen und bebauten bzw. beplanten Grundstücksflächen des Sondergebietes Hotel zu der Bestandsbebauung.

3.2. Im Planteil ist eine Baugrenze 5 m umlaufend um das Flurstück 1135/3 eingetragen. Es ist jedoch auch eine Bebauung dargestellt, die weder maßlich in Lage und Höhe im Grundstück Einordnung findet und somit keine Möglichkeit zur Beurteilung und Wertung der geplanten Gebäudesituation im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewährt. Weiterhin ist es durch v.g. fehlende maßliche Festschreibung möglich die eingezeichneten Gebäude, natürlich unter Einhaltung von z. Bsp. Abstandsforderungen der SächsBO, im Rahmen der Baugrenze zu einem späteren Zeitpunkt zu verschieben. So ist eine Bebauung bis zur ausgewiesenen Baugrenze möglich. Auch dieser Sachverhalt gewährt dem zu Beurteilenden keine eindeutige Plansituation und ist als weiteres Bedenken zu bewerten.

3.3. Weiterhin besteht auf Grund der Nichtzuordnung von Dachneigungen und Traufhöhen zu Gebäuden und Gebäudeteilen auch hier keine Festsetzung für die geplante Bebauung bzw. in der jetzigen Phase keine Beurteilung der geplanten Gebäude und deren Höhenentwicklung. Auch der im Textteil angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist nicht eingetragen und ohne Bezug. Ein Bezug von +- 0,00 OKFF EG ist nicht gegeben. Der Sachverhalt ist wie Punkt 3.2. zu betrachten.

3.4. Im V+B Plan zum Stand 14.12.2000 sind nicht die vorhandenen Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite eingetragen. Diese Bebauung ist nachzutragen, auch ist diese wesentlich zur Berücksichtigung von Abstandsfordernungen sowohl nach der Sächsischen Bauordnung als auch nach den bereits aufgeführten Vorschriften zum Lärmschutz.

3.5. Als Dachneigung und Dachform werden Satteldächer zwischen 35 und 48 ° benannt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird jedoch auch eine Dachgestaltung als Mansarddach aufgeführt. Diese Dachform ist bei den angegebenen Dachneigungen nicht möglich, hier ergibt sich ein weiteres Planungsdefizit, welches eine Beurteilung der Planung hinsichtlich Firsthöhen und Geschossigkeit der Hotelanlage im Rahmen der Träger- und Bürgerbeteiligung nicht zulässt.

3.6. Nach § 9 BauNVO wird eine abweichende (besondere?) Bauweise bis 95 m Gebäudelänge in den textlichen Festsetzungen genannt. Auch wird unter Punkt 4.5 der textlichen Festsetzung § 12 SächsBO und hier insbesondere Absatz 2 aufgeführt, in dem eine besondere Rücksichtnahme zur umgebenden Bebauung hingewiesen wird. Es wurde bereits auf Widersprüche von Baumasse und dem Verhältnis der auszunutzenden Grundstücksfläche eingegangen. Ein Baukörper mit einer möglichen Länge von 95 m und Traufhöhen bis max. 12,80 m zeugt keinesfalls von städtebaulicher harmonischer Einbindung einer Planung in die Bestandssituation Juchhöh, noch werden hier sowohl die aufgeführten Forderungen der BauNVO als auch der SächsBO berücksichtigt, im Gegenteil, diese werden zur Begründung herangeführt, aber nicht im Rahmen der Planung beachtet.

3.7. Sowohl Begründung als auch textliche Festsetzung erläutern Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind im Planteil nicht erkennbar. Die dargestellten 15 Einzelbäume bzw. Teile von Baumgruppen entsprechen in ihrer Darstellung nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung, was übrigens auch bei anderen Darstellungsweisen festgestellt wurde, und können in ihrem Ergebnis keinesfalls als Ausgleich für die Bebauung von ca. 10.000 qm Grünfläche gewertet werden. Hier sind sicherlich weiterführende Anforderungen des Bundes Naturschutz, des Staatlichen Umweltfachamtes und der zuständigen Ämter der Landkreisverwaltung zu hören. Auch zu diesem Punkt werden Bedenken zum V+B Plan erhoben. Auch aus diesen Gründen ist der Anwohner gegen die zur Auslegung und Bürgerbeteiligung vorgestellte Beplanung der nachbarlichen landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet Hotel und lehnt deren Bebauung in gegenwärtiger Art und Umfang ab.

Beschluss Nr. 35 - 08/01:

Die eingereichten Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie die Bedenken zur Ausweisung der Sondergebietsfläche „Hotel“ wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.09.2001 abgewogen und beschlossen.

Die Ausweisung dieses Sondergebietes erfolgte auf Anregung

vom Landratsamt Vogtlandkreis und vom Regierungspräsidium Chemnitz. Es werden von keinem anderen Träger Bedenken erhoben, die gegen eine Ausweisung dieses Sondergebietes sprechen. Die Gemeinde Ellefeld hält an der Ausweisung dieser Sondergebietsfläche „Hotel“ fest.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete zulässige GRZ liegt bei 0,8 und GFZ bei 2,4 werden in den Festsetzungen im Planbereich mit der ausgewiesenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 unterschritten.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist in der Form eines Projektplanes erstellt, die Nutzung des Flurstückes ist präzise angegeben. Eine abweichende Bebauung gegenüber den Vorgaben in der Planzeichnung wäre nur über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder über ein Änderungsverfahren des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes möglich. Die im Entwurf fehlenden Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite sind umgehend nachzutragen. Eine Bestätigung vom Staatlichen Vermessungsamt Plauen ist dazu einzuholen. Um schädliche Umwelteinflüsse auf die Umgebungsbebauung zu verhindern, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Vor der Billigung des neuen Planentwurfes ist dem Gemeinderat eine ausführliche Darstellung der geplanten Hotelanlage im vorhandenen Gelände aufzuzeigen und zu erläutern, so dass die mehrfach geäußerten Bedenken, hinsichtlich der Höhen, Dachformen bzw. Dachneigungen etc. ausgeräumt werden können. Der angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist entsprechend einzutragen.

Zu den geforderten Maßnahmen betreffs Naturschutz, Löschwasser, Trinkwasser und Abwasser wurden die einzelnen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren angehört, deren Stellungnahme abgewogen und beschlossen.

Die geforderte Löschwasserversorgung, die Versorgung mit Trinkwasser, Beseitigung des Abwassers, besonders der Oberflächengewässer sind vom Investor nachzuweisen.

Zur verkehrstechnischen Anbindung über die Gemeindestraße „Juchhöh“ muss die Straße im oberen Bereich so gestaltet werden, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug) gefahrlos möglich ist. Eine Anbindung über die gleichfalls angrenzende Kreisstraße ist lt. Aussage des LRA, SG Kreisstraßen, nicht möglich.

Zur Beurteilung, inwieweit die vom Gesetzgeber geforderten Lärmschutzwerte eingehalten werden, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zu den eingereichten Hinweisen und Bedenken und Anregungen von Familie Andreas Walther, whft. Juchhöh 73 a in 08236 Ellefeld

Grundlage zur Stellungnahme bildet die Begründung sowie der Plan mit Planteil und Textteil zum Planstand 14.12.2000. Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld wurden Anregungen und Bedenken zur Einordnung des Sondergebietes Hotel am Standort Juchhöh und der Bestandsbebauung und hier insbesondere der nachbarlichen Bebauung gegeben, die aufrecht erhalten und deren Punkte und Begründungen voll inhaltlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wiederholt aufgeführt werden:

Wesentlich hierzu sind Bedenken zu:

- der Ausweisung der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet und der Einordnung des Sondergebietes Hotel, auch bezüglich von Schutzgraden nach VDI 2058 und TA Lärm
- der Bebauung einer vorhandenen Grünfläche und deren Ausweisung als Sondergebiet Hotel
- der verkehrlichen Erschließung sowie zur Trinkwasser- und Löschwasserbereitstellung der Siedlung Juchhöh

Informell wird deshalb die Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld beigefügt.

1. Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Im Flächennutzungsplan können zur Bebauung vorgesehene Flächen und Bestandsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bzw. nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Dabei sind die im Bereich der Juchhöhstraße befindlichen Bestandsgebäude im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingeordnet.

Gemäß BauNVO ist die Voraussetzung zu schaffen, dass in diesem Gebiet zulässige Einrichtungen in repräsentativer Zahl tatsächlich vorgesehen werden können. Allgemeine Wohngebiete üben wegen der zahlreichen dort vorhandenen Einrichtungen eine bedeutende Anziehungskraft auf Publikumsverkehr aus und werden deshalb sinnvoller Weise in zentralen Bereichen angesiedelt.

Die auf der Juchhöhstraße befindlichen Gebäude, die überwiegend in den 30 er Jahren als Einzel- bzw. Doppelsiedlungshäuser errichtet wurden und alle Neubauten dienen der reinen Wohnfunktion Mit einer Einordnung dieses Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wird der Schutzgrad gleichfalls unter Beachtung des § 1 BauNVO herabgesetzt.

Das bestehende Gebiet allerdings geht unmittelbar in die freie Landschaft über. An solchen Standorten ist es üblich und zweckmäßig Reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete auszuweisen. Erfolgt entgegen diesen Auffassungen jedoch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, so sind dort alle Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Im Falle späterer Beeinträchtigungen können z.B. die Immissionsrichtwerte für dieses Gebiet im Gegensatz zu reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten um ca. 10 dB höher in Ansatz gebracht werden.

Es sollte deswegen geprüft werden, inwieweit die Bebauung an der Juchhöhstraße als Kleinsiedlungsgebiete bzw. als Reines Wohngebiet gemäß BauNVO ausweisbar ist.

2. Ausweisung des Flurstückes 1135/1 als Sondergebiet „Hotel“

2.1. Hierbei handelt es sich gemäß § 11 BauNVO um ein sonstiges Sondergebiet für die Nutzung zur Fremdenbeherbergung. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die verbindliche Festsetzung der einzelnen Nutzungsgebiete einschließlich dieses Gebietes als Sondergebiet. In dieser Phase besteht die Möglichkeit zur Festschreibung, um schädliche Umwelteinflüsse zu verhindern und gesunde Wohnverhältnisse für Anlieger und Nachbarn zu sichern. das betrifft auch Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058.

2.2. Mit der Errichtung dieses Sondergebietes sind unvermeidbare Flächenversiegelungen, Zerstörungen der vorhandenen Vegetationsflächen, Erdbewegungen usw. verbunden, die als Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB zu beurteilen sind. Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes

wird die Struktur des Siedlungsgebietes Juchhöh aufgehoben. Die durch Grünflächen, Wiesen und Weideflächen unterbrochene bänderartige Bestandswohnbebauung wird durch eine sehr flächenhafte Bebauung auf besagtem Grundstück verändert.

Im Rahmen der Planvorstellung der Hotelanlage wurde diese teilweise als viergeschossige Bebauung vorgesehen, welche weder von der Baumasse noch von der Geschossigkeit, die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, auch im Zusammenhang mit § 34 BauGB, berücksichtigt. Grünflächen und landwirtschaftliche Wiesen- und Weideflächen sollen zur Bebauung herangezogen werden, obwohl Hotel- und Gaststättenstandorte in unmittelbarer Nähe, d. h. in 500 m Entfernung vorliegen und seit geraumer Zeit nicht genutzt werden.

2.3. Erschließung

Der geplante Standort Sondergebiet Hotel kann nur über die Juchhöhstraße erschlossen werden. Diese ist als Anliegerstraße ausgeführt und weist erhebliche Einengungen im Bereich der Bebauung auf, so dass selbst eine zweispuriger Pkw-Fahrverkehr nicht ohne Behinderungen möglich ist. Beim Befahren dieser Straße durch Lkws, beispielsweise Müllentsorgung, Baufahrzeuge usw., ist ein Befahren der Straße in beiden Richtungen überhaupt nicht mehr gegeben. Der eventuelle Bau eines Hotels würde einhergehen mit zusätzlichen Befahrungen dieser Straße mit Lieferfahrzeugen, Reisebussen und Pkws. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung würde die ohnehin schwierige Nutzung der Straße noch weitgehend einschränken. Hingewiesen wird auch auf jahreszeitliche Bedingungen und eine Straßennutzung im Winterhalbjahr.

2.4. Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung

Das Gebiet der Juchhöhsiedlung wird trinkwasserseitig durch einen Hochbehälter gespeist. Die Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung liegen im oberen Drittel der Bebauung der Juchhöhstraße bei max. 3 Bar, was bereits unter jetzigen Verhältnissen völlig ungenügend ist und Probleme aufwirft. Eine zusätzliche Bebauung mit einer Hotelanlage in besagtem Sondergebiet, ca. 15 Höhenmeter unter dem vorhandenen Hochbehälter, führt zu einer weiteren katastrophalen Verschlechterung der Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung.

Weitaus schwieriger ist die Situation im Brandfall, da eine Löschwasserbereitstellung im geforderten Maße von 48 cbm im Verlauf von 2 Stunden nicht zu gewährleisten ist. Auch sind für diesen Fall keine offenen Entnahmestellen im 300 m Bereich, sowohl für den Bestand als auch für mögliche Erweiterungen gegeben.

3. Weitere Anregungen und Bedenken werden nach Kenntnisnahme der nun ausliegenden Planung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht:

3.1. Festlegungen von GRZ/GFZ für das Sondergebiet Hotel werden ausdrücklich mit großer Rücksichtnahme zur Umgebung seitens des Planfertigers begründet und mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Es stellt sich hierbei die Frage, inwieweit Beachtung fand, dass die Bestandsbebauung Juchhöh Grundflächenzahlen GRZ von max. 0,2 und Geschossflächenzahlen GFZ von max. 0,3 aufweisen. Die Bedenken äußern sich in der großen und u. E. unverträglichen Diskrepanzen von Baumassen und bebauten bzw. beplanten Grundstücksflächen des Sondergebietes Hotel zu der Bestandsbebauung.

3.2. Im Planteil ist eine Baugrenze 5 m umlaufend um das Flurstück 1135/3 eingetragen. Es ist jedoch auch eine Be-

bauung dargestellt, die weder maßlich in Lage und Höhe im Grundstück Einordnung findet und somit keine Möglichkeit zur Beurteilung und Wertung der geplanten Gebäudesituation im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewährt. Weiterhin ist es durch v.g. fehlende maßliche Festschreibung möglich die eingezeichneten Gebäude, natürlich unter Einhaltung von z. Bsp. Abstandsforderungen der SächsBO, im Rahmen der Baugrenze zu einem späteren Zeitpunkt zu verschieben. So ist eine Bebauung bis zur ausgewiesenen Baugrenze möglich. Auch dieser Sachverhalt gewährt dem zu Beurteilenden keine eindeutige Plansituation und ist als weiteres Bedenken zu bewerten.

3.3. Weiterhin besteht auf Grund der Nichtzuordnung von Dachneigungen und Traufhöhen zu Gebäuden und Gebäudeteilen auch hier keine Festsetzung für die geplante Bebauung bzw. in der jetzigen Phase keine Beurteilung der geplanten Gebäude und deren Höhenentwicklung. Auch der im Textteil angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist nicht eingetragen und ohne Bezug. eIN Bezug von +- 0,00 OKFF EG ist nicht gegeben. Der Sachverhalt ist wie Punkt 3.2. zu betrachten.

3.4. Im V+B Plan zum Stand 14.12.2000 sind nicht die vorhandenen Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite eingetragen. Diese Bebauung ist nachzutragen, auch ist diese wesentlich zur Berücksichtigung von Abstandsforderungen sowohl nach der Sächsischen Bauordnung als auch nach den bereits aufgeführten Vorschriften zum Lärmschutz.

3.5. Als Dachneigung und Dachform werden Satteldächer zwischen 35 und 48 ° benannt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird jedoch auch eine Dachgestaltung als Mansarddach aufgeführt. Diese Dachform ist bei den angegebenen Dachneigungen nicht möglich, hier ergibt sich ein weiteres Planungsdefizit, welches eine Beurteilung der Planung hinsichtlich Firsthöhen und Geschossigkeit der Hotelanlage im Rahmen der Träger- und Bürgerbeteiligung nicht zulässt.

3.6. Nach § 9 BauNVO wird eine abweichende (besondere?) Bauweise bis 95 m Gebäudelänge in den textlichen Festsetzungen genannt. Auch wird unter Punkt 4.5 der textlichen Festsetzung § 12 SächsBO und hier insbesondere Absatz 2 aufgeführt, in dem eine besondere Rücksichtnahme zur umgebenden Bebauung hingewiesen wird. Es wurde bereit auf Widersprüche von Baumasse und dem Verhältnis der auszunutzenden Grundstücksfläche eingegangen. Ein Baukörper mit einer möglichen Länge von 95 m und Traufhöhen bis max. 12,80 m zeugt keinesfalls von städtebaulicher harmonischer Einbindung einer Planung in die Bestandssituation Juchhöh, noch werden hier sowohl die aufgeführten Forderungen der BauNVO als auch der SächsBO berücksichtigt, im Gegenteil, diese werden zur Begründung herangeführt, aber nicht im Rahmen der Planung beachtet.

3.7. Sowohl Begründung als auch textliche Festsetzung erläutern Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind im Planteil nicht erkennbar. Die dargestellten 15 Einzelbäume bzw. Teile von Baumgruppen entsprechen in ihrer Darstellung nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung, was übrigens auch bei anderen Darstellungsweisen festgestellt wurde, und können in ihrem Ergebnis keinesfalls als Ausgleich für die Bebauung von ca. 10.000 m² Grünfläche gewertet werden. Hier sind sicherlich weiterführende Anforderungen des Bundes Naturschutz, des Staatlichen Umweltfachamtes und der zuständigen Ämter der Landkreisverwaltung zu hören. Auch zu diesem Punkt werden

Bedenken zum V+B Plan erhoben. Auch aus diesen Gründen ist der Anwohner gegen die zur Auslegung und Bürgerbeteiligung vorgestellte Beplanung der nachbarlichen landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet Hotel und lehnt deren Bebauung in gegenwärtiger Art und Umfang ab.

Beschluss Nr. 36 - 08/01:

Die eingereichten Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie die Bedenken zur Ausweisung der Sondergebietsfläche „Hotel“ wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.09.2001 abgewogen und beschlossen.

Die Ausweisung dieses Sondergebietes erfolgte auf Anregung vom Landratsamt Vogtlandkreis und vom Regierungspräsidium Chemnitz. Es werden von keinem anderen Träger Bedenken erhoben, die gegen eine Ausweisung dieses Sondergebietes sprechen. Die Gemeinde Ellefeld hält an der Ausweisung dieser Sondergebietsfläche „Hotel“ fest.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete zulässige GRZ liegt bei 0,8 und GFZ bei 2,4 werden in den Festsetzungen im Planbereich mit der ausgewiesenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 unterschritten.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist in der Form eines Projektplanes erstellt, die Nutzung des Flurstückes ist präzise angegeben. Eine abweichende Bebauung gegenüber den Vorgaben in der Planzeichnung wäre nur über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder über ein Änderungsverfahren des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes möglich. Die im Entwurf fehlenden Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite sind umgehend nachzutragen. Eine Bestätigung vom Staatlichen Vermessungsamt Plauen ist dazu einzuholen. Um schädliche Umwelteinflüsse auf die Umgebungsbauung zu verhindern, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Vor der Billigung des neuen Planentwurfes ist dem Gemeinderat eine ausführliche Darstellung der geplanten Hotelanlage im vorhandenen Gelände aufzuzeigen und zu erläutern, so dass die mehrfach geäußerten Bedenken, hinsichtlich der Höhen, Dachformen bzw. Dachneigungen etc. ausgeräumt werden können. Der angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist entsprechend einzutragen.

Zu den geforderten Maßnahmen betreffs Naturschutz, Löschwasser, Trinkwasser und Abwasser wurden die einzelnen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren angehört, deren Stellungnahme abgewogen und beschlossen.

Die geforderte Löschwasserversorgung, die Versorgung mit Trinkwasser, Beseitigung des Abwassers, besonders der Oberflächengewässer sind vom Investor nachzuweisen.

Zur verkehrstechnischen Anbindung über die Gemeindestraße „Juchhöh“ muss die Straße im oberen Bereich so gestaltet werden, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug) gefahrlos möglich ist. Eine Anbindung über die gleichfalls angrenzende Kreisstraße ist lt. Aussage des LRA, SG Kreisstraßen, nicht möglich.

Zur Beurteilung, inwieweit die vom Gesetzgeber geforderten Lärmschutzwerte eingehalten werden, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1

Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: -

Enthaltungen: -

Einzelbeschluss zu den eingereichten Hinweisen und Bedenken und Anregungen von Christiane und Gerhard Mühlhaus, whft. Oberer Weg 16 in 39291 Lostau - Grundstückseigentümer vom Flurstück 1139/4 (Juchhöh 75a)

Grundlage zur Stellungnahme bildet die Begründung sowie der Plan mit Planteil und Textteil zum Planstand 14.12.2000. Bereits im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld wurden Anregungen und Bedenken zur Einordnung des Sondergebietes Hotel am Standort Juchhöh und der Bestandsbebauung und hier insbesondere der nachbarlichen Bebauung gegeben, die aufrecht erhalten und deren Punkte und Begründungen voll inhaltlich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wiederholt aufgeführt werden:

Wesentlich hierzu sind Bedenken zu:

- der Ausweisung der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet und der Einordnung des Sondergebietes Hotel, auch bezüglich von Schutzgraden nach VDI 2058 und TA Lärm
- der Bebauung einer vorhandenen Grünfläche und deren Ausweisung als Sondergebiet Hotel
- der verkehrlichen Erschließung sowie zur Trinkwasser- und Löschwasserbereitstellung der Siedlung Juchhöh

Informell wird deshalb die Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellefeld beigefügt.

1. Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Im Flächennutzungsplan können zur Bebauung vorgesehene Flächen und Bestandsflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bzw. nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt werden. Dabei sind die im Bereich der Juchhöhstraße befindlichen Bestandsgebäude im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingeordnet.

Gemäß BauNVO ist die Voraussetzung zu schaffen, dass in diesem Gebiet zulässige Einrichtungen in repräsentativer Zahl tatsächlich vorgesehen werden können. Allgemeine Wohngebiete üben wegen der zahlreichen dort vorhandenen Einrichtungen eine bedeutende Anziehungskraft auf Publikumsverkehr aus und werden deshalb sinnvoller Weise in zentralen Bereichen angesiedelt.

Die auf der Juchhöhstraße befindlichen Gebäude, die überwiegend in den 30-er Jahren als Einzel- bzw. Doppelsiedlungshäuser errichtet wurden und alle Neubauten dienen der reinen Wohnfunktion Mit einer Einordnung dieses Gebietes als Allgemeines Wohngebiet wird der Schutzgrad gleichfalls unter Beachtung des § 1 BauNVO herabgesetzt.

Das bestehende Gebiet allerdings geht unmittelbar in die freie Landschaft über. An solchen Standorten ist es üblich und zweckmäßig Reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete auszuweisen. Erfolgt entgegen diesen Auffassungen jedoch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, so sind dort alle Einrichtungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Im Falle späterer Beeinträchtigungen können z. B. die Immissionsrichtwerte für dieses Gebiet im Gegensatz zu reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten um ca. 10 dB höher in Ansatz gebracht werden.

Es sollte deswegen geprüft werden, inwieweit die Bebauung an der Juchhöhstraße als Kleinsiedlungsgebiete bzw. als Reines Wohngebiet gemäß BauNVO ausweisbar ist.

2. Ausweisung des Flurstückes 1135/1 als Sondergebiet „Hotel“

2.1. Hierbei handelt es sich gemäß § 11 BauNVO um ein sonstiges Sondergebiet für die Nutzung zur Fremdenbeherbergung. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die verbindliche Festsetzung der einzelnen Nutzungsgebiete einschließlich dieses Gebietes als Sondergebiet. In dieser Phase besteht die Möglichkeit zur Festschreibung, um schädliche Umwelteinflüsse zu verhindern und gesunde Wohnverhältnisse für Anlieger und Nachbarn zu sichern. Das betrifft auch Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058.

2.2. Mit der Errichtung dieses Sondergebietes sind unvermeidbare Flächenversiegelungen, Zerstörungen der vorhandenen Vegetationsflächen, Erdbewegungen usw. verbunden, die als Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB zu beurteilen sind. Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird die Struktur des Siedlungsgebietes Juchhöh aufgehoben. Die durch Grünflächen, Wiesen und Weideflächen unterbrochene bänderartige Bestandswohnbebauung wird durch eine sehr flächenhafte Bebauung auf besagtem Grundstück verändert.

Im Rahmen der Planvorstellung der Hotelanlage wurde diese teilweise als viergeschossige Bebauung vorgesehen, welche weder von der Baumasse noch von der Geschossigkeit, die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, auch im Zusammenhang mit § 34 BauGB, berücksichtigt. Grünflächen und landwirtschaftliche Wiesen- und Weideflächen sollen zur Bebauung herangezogen werden, obwohl Hotel- und Gaststättenstandorte in unmittelbarer Nähe, d.h. in 500 m Entfernung vorliegen und seit geraumer Zeit nicht genutzt werden.

2.3. Erschließung
Der geplante Standort Sondergebiet Hotel kann nur über die Juchhöhstraße erschlossen werden. Diese ist als Anliegerstraße ausgeführt und weist erhebliche Einengungen im Bereich der Bebauung auf, so dass selbst eine zweispuriger Pkw-Fahrverkehr nicht ohne Behinderungen möglich ist. Beim Befahren dieser Straße durch Lkws, beispielsweise Müllentsorgung, Baufahrzeuge usw., ist ein Befahren der Straße in beiden Richtungen überhaupt nicht mehr gegeben. Der eventuelle Bau eines Hotels würde einhergehen mit zusätzlichen Befahrungen dieser Straße mit Lieferfahrzeugen, Reisebussen und Pkws. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung würde die ohnehin schwierige Nutzung der Straße noch weitgehend einschränken. Hingewiesen wird auch auf jahreszeitliche Bedingungen und eine Straßennutzung im Winterhalbjahr.

2.4. Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung
Das Gebiet der Juchhöhsiedlung wird trinkwasserseitig durch einen Hochbehälter gespeist. Die Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung liegen im oberen Drittel der Bebauung der Juchhöhstraße bei max. 3 Bar, was bereits unter jetzigen Verhältnissen völlig ungenügend ist und Probleme aufwirft. Eine zusätzliche Bebauung mit einer Hotelanlage in besagtem Sondergebiet, ca. 15 Höhenmeter unter dem vorhandenen Hochbehälter, führt zu einer weiteren katastrophalen Verschlechterung der Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung.

Weitaus schwieriger ist die Situation im Brandfall, da eine Löschwasserbereitstellung im geforderten Maße von 48 cbm im Verlauf von 2 Stunden nicht zu gewährleisten ist. Auch sind für diesen Fall keine offenen Entnahmestellen im 300 m Bereich, sowohl für den Bestand als auch für mögliche Erweiterungen gegeben.

3. Weitere Anregungen und Bedenken werden nach Kenntnisnahme der nun ausliegenden Planung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht:

3.1. Festlegungen von GRZ/GFZ für das Sondergebiet Hotel werden ausdrücklich mit großer Rücksichtnahme zur Umgebung seitens des Planfertigers begründet und mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Es stellt sich hierbei die Frage, inwieweit Beachtung fand, dass die Bestandsbebauung Juchhöh Grundflächenzahlen GRZ von max. 0,2 und Geschossflächenzahlen GFZ von max. 0,3 aufweisen. Die Bedenken äußern sich in der großen und u. E. unverträglichen Diskrepanzen von Baumassen und bebauten bzw. beplanten Grundstücksflächen des Sondergebietes Hotel zu der Bestandsbebauung.

3.2. Im Planteil ist eine Baugrenze 5 m umlaufend um das Flurstück 1135/3 eingetragen. Es ist jedoch auch eine Bebauung dargestellt, die weder maßlich in Lage und Höhe im Grundstück Einordnung findet und somit keine Möglichkeit zur Beurteilung und Wertung der geplanten Gebäudesituation im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewährt. Weiterhin ist es durch v.g. fehlende maßliche Festschreibung möglich die eingezeichneten Gebäude, natürlich unter Einhaltung von z. Bsp. Abstandsforderungen der SächsBO, im Rahmen der Baugrenze zu einem späteren Zeitpunkt zu verschieben. So ist eine Bebauung bis zur ausgewiesenen Baugrenze möglich. Auch dieser Sachverhalt gewährt dem zu Beurteilenden keine eindeutige Plansituation und ist als weiteres Bedenken zu bewerten.

3.3. Weiterhin besteht auf Grund der Nichtzuordnung von Dachneigungen und Traufhöhen zu Gebäuden und Gebäudeteilen auch hier keine Festsetzung für die geplante Bebauung bzw. in der jetzigen Phase keine Beurteilung der geplanten Gebäude und deren Höhenentwicklung. Auch der im Textteil angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist nicht eingetragen und ohne Bezug. Ein Bezug von +- 0,00 OKFF EG ist nicht gegeben. Der Sachverhalt ist wie Punkt 3.2. zu betrachten.

3.4. Im V+B Plan zum Stand 14.12.2000 sind nicht die vorhandenen Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite eingetragen. Diese Bebauung ist nachzutragen, auch ist diese wesentlich zur Berücksichtigung von Abstandsforderungen sowohl nach der Sächsischen Bauordnung als auch nach den bereits aufgeführten Vorschriften zum Lärmschutz.

3.5. Als Dachneigung und Dachform werden Satteldächer zwischen 35 und 48 ° benannt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird jedoch auch eine Dachgestaltung als Mansarddach aufgeführt. Diese Dachform ist bei den angegebenen Dachneigungen nicht möglich, hier ergibt sich ein weiteres Planungsdefizit, welches eine Beurteilung der Planung hinsichtlich Firsthöhen und Geschossigkeit der Hotelanlage im Rahmen der Träger- und Bürgerbeteiligung nicht zulässt.

3.6. Nach § 9 BauNVO wird eine abweichende (besondere?) Bauweise bis 95 m Gebäudelänge in den textlichen Festsetzungen genannt. Auch wird unter Punkt 4.5 der textlichen Festsetzung § 12 SächsBO und hier insbesondere Absatz 2 aufgeführt, in dem eine besondere Rücksichtnahme zur umgebenden Bebauung hingewiesen wird. Es wurde bereits auf Widersprüche von Baumasse und dem Verhältnis der auszunutzenden Grundstücksfläche eingegangen. Ein Baukörper mit einer möglichen Länge von 95 m und Traufhöhen bis max. 12,80 m zeugt keinesfalls von städtebaulicher harmonischer Einbindung einer Planung in die Bestandssituation

Juchhöh, noch werden hier sowohl die aufgeführten Forderungen der BauNVO als auch der SächsBO berücksichtigt, im Gegenteil, diese werden zur Begründung herangeführt, aber nicht im Rahmen der Planung beachtet.

3.7. Sowohl Begründung als auch textliche Festsetzung erläutern Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind im Planteil nicht erkennbar. Die dargestellten 15 Einzelbäume bzw. Teile von Baumgruppen entsprechen in ihrer Darstellung nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung, was übrigens auch bei anderen Darstellungsweisen festgestellt wurde, und können in ihrem Ergebnis keinesfalls als Ausgleich für die Bebauung von ca. 10.000 m² Grünfläche gewertet werden. Hier sind sicherlich weiterführende Anforderungen des Bundes Naturschutz, des Staatlichen Umweltfachamtes und der zuständigen Ämter der Landkreisverwaltung zu hören. Auch zu diesem Punkt werden Bedenken zum V+B Plan erhoben. Auch aus diesen Gründen ist der Anwohner gegen die zur Auslegung und Bürgerbeteiligung vorgestellte Beplanung der nachbarlichen landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet Hotel und lehnt deren Bebauung in gegenwärtiger Art und Umfang ab.

Beschluss Nr. 37 - 08/01:

Die eingereichten Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie die Bedenken zur Ausweisung der Sondergebietsfläche „Hotel“ wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.09.2001 abgewogen und beschlossen.

Die Ausweisung dieses Sondergebietes erfolgte auf Anregung vom Landratsamt Vogtlandkreis und vom Regierungspräsidium Chemnitz. Es werden von keinem anderen Träger Bedenken erhoben, die gegen eine Ausweisung dieses Sondergebietes sprechen. Die Gemeinde Ellefeld hält an der Ausweisung dieser Sondergebietsfläche „Hotel“ fest.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete zulässige GRZ liegt bei 0,8 und GFZ bei 2,4 werden in den Festsetzungen im Planbereich mit der ausgewiesenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 unterschritten.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist in der Form eines Projektplanes erstellt, die Nutzung des Flurstückes ist präzise angegeben. Eine abweichende Bebauung gegenüber den Vorgaben in der Planzeichnung wäre nur über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder über ein Änderungsverfahren des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes möglich. Die im Entwurf fehlenden Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite sind umgehend nachzutragen. Eine Bestätigung vom Staatlichen Vermessungsamt Plauen ist dazu einzuholen. Um schädliche Umwelteinflüsse auf die Umgebungsbebauung zu verhindern, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Vor der Billigung des neuen Planentwurfes ist dem Gemeinderat eine ausführliche Darstellung der geplanten Hotelanlage im vorhandenen Gelände aufzuzeigen und zu erläutern, so dass die mehrfach geäußerten Bedenken, hinsichtlich der Höhen, Dachformen bzw. Dachneigungen etc. ausgeräumt werden können. Der angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist entsprechend einzutragen.

Zu den geforderten Maßnahmen betreffs Naturschutz, Löschwasser, Trinkwasser und Abwasser wurden die einzelnen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren angehört, deren Stellungnahme abgewogen und beschlossen.

Die geforderte Löschwasserversorgung, die Versorgung mit Trinkwasser, Beseitigung des Abwassers, besonders der Oberflächengewässer sind vom Investor nachzuweisen.

Zur verkehrstechnischen Anbindung über die Gemeindestra-

ße „Juchhöh“ muss die Straße im oberen Bereich so gestaltet werden, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug) gefahrlos möglich ist. Eine Anbindung über die gleichfalls angrenzende Kreisstraße ist lt. Aussage des LRA, SG Kreisstraßen, nicht möglich.

Zur Beurteilung, inwieweit die vom Gesetzgeber geforderten Lärmschutzwerte eingehalten werden, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte:	16 + 1
Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:	10 + 1
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	-
Enthaltungen:	-

Einzelbeschluss zu den eingereichten Hinweisen und Bedenken und Anregungen von Frau Gertraude Fuhrmann, Frau Andrea Fuhrmann und Herrn Bernd Fuhrmann whft. Juchhöh 75 in 08236 Ellefeld

Grundsätzlich wird festgestellt, dass der Investor dem selbst formulierten Anspruch:

„Alle baulichen Anlagen sind gemäß § 12 Sächsische Bauordnung so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen.“

in keinsten Weise gerecht wird. Vielmehr macht die Planung deutlich, dass eine eindeutige Abgrenzung ohne jegliche Rücksichtnahme in Richtung Wohnbebauung, der Gemeinde und der gesamten Region beabsichtigt ist.

Das Verkehrskonzept mit Zufahrt über die Juchhöh mit den bekannten Problemen ist mangelhaft und so für die Anwohner nicht akzeptabel. Die Formulierungen zur Planbegründung sind so gewählt, dass dem Investor hinsichtlich Gebäudehöhe, Höheneinordnung, Dachgestaltung und Lage bzw. Verschiebung der Gebäude innerhalb des Grundstücks alle Möglichkeiten bleiben, jederzeit Änderungen vorzunehmen. Während eines Bürgergespräches am 05.04.2001 in der Gemeindeverwaltung Ellefeld machte der Investor deutlich, diese Spielräume ohne Kompromiss alle zu seinen Gunsten auszunutzen. Zu den Gebäudehöhen verwickelte sich der Investor und sein Projektant ebenfalls während dieses Gespräches in widersprüchliche Aussagen. Laut Investor beträgt die Gebäudehöhe maximal 13 m, was jedoch im Widerspruch zur Planung steht. Hier sind Gebäude über die Traufhöhe und die Dachneigung von ca. 20 m angegeben. Zum Schutz und Erhaltung des Charakters des Wohngebietes wird die Gemeinde aufgefordert, die Planung in der vorliegenden Form abzulehnen. Desweiteren wird die Durchführung eines Feststellungsbescheides der zuständigen Landkreisbehörde hinsichtlich der Einordnung der Juchhöhstraße als allgemeines Wohngebiet in den Entwurf des Flächennutzungsplanes. Die historische Entwicklung der Juchhöhstraße mit seinen in den 30er Jahren entstandenen Siedlungshäusern und den nach der Wende entstandenen Neubauten, allesamt mit reiner Wohnfunktion, erfordert eine Einordnung als reines Wohngebiet bzw. als Kleinsiedlungsgebiet. Die Baunutzungsverordnung § 2 Kleinsiedlungsgebiete und § 3 reine Wohngebiete wählt eine Definition, die genau dem Bestand der Juchhöh entspricht und lässt darüber hinaus genügend Spielraum hinsichtlich kleinerer Handwerksbzw. Gewerbebetriebe und kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sowohl die Gewerbeanmeldung der Firma Ebert und auch weitere als auch die Errichtung eines kleinen Hotels am Standort Waldschlösschen sind für Kleinsiedlungsgebiete bzw. reine Wohngebiete zulässig.

Der formulierten Forderung der Gemeindeverwaltung Ellefeld nach einem Maßvollen Ausbau bzw. Erweiterung der ehemaligen Gaststätte Waldschlösschen wird damit in jeder Weise Rechnung getragen.

Der Investor ist durch die Gemeindeverwaltung aufzufordern, eine Planung vorzulegen, die der o.g. Forderung nach maßvollem Ausbau entspricht. Auch aus diesem Grund ist die vorliegende Planung abzulehnen.

Weiterhin werden folgende Bedenken formuliert:

2. Ausweisung des Flurstückes 1135/2 als Sondergebiet „Hotel“

2.1. Hierbei handelt es sich gemäß § 11 BauNVO um ein sonstiges Sondergebiet für die Nutzung zur Fremdenbeherbergung. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte die verbindliche Festsetzung der einzelnen Nutzungsgebiete einschließlich dieses Gebietes als Sondergebiet. In dieser Phase besteht die Möglichkeit zur Festschreibung, um schädliche Umwelteinflüsse zu verhindern und gesunde Wohnverhältnisse für Anlieger und Nachbarn zu sichern. Das betrifft auch Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und VDI 2058.

2.2. Mit der Errichtung dieses Sondergebietes sind unvermeidbare Flächenversiegelungen, Zerstörungen der vorhandenen Vegetationsflächen, Erdbewegungen usw. verbunden, die als Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB zu beurteilen sind. Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird die Struktur des Siedlungsgebietes Juchhöh aufgehoben. Die durch Grünflächen, Wiesen und Weideflächen unterbrochene bänderartige Bestandswohnbebauung wird durch eine sehr flächenhafte Bebauung auf besagtem Grundstück verändert.

Im Rahmen der Planvorstellung der Hotelanlage wurde diese teilweise als viergeschossige Bebauung vorgesehen, welche weder von der Baumasse noch von der Geschossigkeit, die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung, auch im Zusammenhang mit § 34 BauGB, berücksichtigt. Grünflächen und landwirtschaftliche Wiesen- und Weideflächen sollen zur Bebauung herangezogen werden, obwohl Hotel- und Gaststättenstandorte in unmittelbarer Nähe, d.h. in 500 m Entfernung vorliegen und seit geraumer Zeit nicht genutzt werden.

2.3. Erschließung

Der geplante Standort Sondergebiet Hotel kann nur über die Juchhöhstraße erschlossen werden. Diese ist als Anliegerstraße ausgeführt und weist erhebliche Einengungen im Bereich der Bebauung auf, so dass selbst eine zweispuriger Pkw-Fahrverkehr nicht ohne Behinderungen möglich ist. Beim Befahren dieser Straße durch Lkws, beispielsweise Müllentsorgung, Baufahrzeuge usw., ist ein Befahren der Straße in beiden Richtungen überhaupt nicht mehr gegeben. Der eventuelle Bau eines Hotels würde einhergehen mit zusätzlichen Befahrungen dieser Straße mit Lieferfahrzeugen, Reisebussen und Pkws. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung würde die ohnehin schwierige Nutzung der Straße noch weitgehend einschränken. Hingewiesen wird auch auf jahreszeitliche Bedingungen und eine Straßennutzung im Winterhalbjahr.

2.4. Trinkwasser und Löschwasserbereitstellung

Das Gebiet der Juchhöhsiedlung wird trinkwasserseitig durch einen Hochbehälter gespeist. Die Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung liegen im oberen Drittel der Bebauung der Juchhöhstraße bei max. 3 Bar, was bereits unter jetzigen Verhältnissen völlig ungenügend ist und Probleme aufwirft. Eine zusätzliche Bebauung mit einer Hotelanlage in besagtem Sondergebiet, ca. 15 Höhenmeter unter dem vorhandenen

Hochbehälter, führt zu einer weiteren katastrophalen Verschlechterung der Druckverhältnisse der Trinkwasserversorgung.

Weitaus schwieriger ist die Situation im Brandfall, da eine Löschwasserbereitstellung im geforderten Maße von 48 cbm im Verlauf von 2 Stunden nicht zu gewährleisten ist. Auch sind für diesen Fall keine offenen Entnahmestellen im 300 m Bereich, sowohl für den Bestand als auch für mögliche Erweiterungen gegeben.

3. Weitere Anregungen und Bedenken werden nach Kenntnisnahme der nun ausliegenden Planung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vorgebracht:

3.1. Festlegungen von GRZ/GFZ für das Sondergebiet Hotel werden ausdrücklich mit großer Rücksichtnahme zur Umgebung seitens des Planfertigers begründet und mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 festgesetzt. Es stellt sich hierbei die Frage, inwieweit Beachtung fand, dass die Bestandsbebauung Juchhöh Grundflächenzahlen GRZ von max. 0,2 und Geschossflächenzahlen GFZ von max. 0,3 aufweisen. Die Bedenken äußern sich in der großen und u. E. unverträglichen Diskrepanzen von Baumassen und bebauten bzw. beplanten Grundstücksflächen des Sondergebietes Hotel zu der Bestandsbebauung.

3.2. Im Planteil ist eine Baugrenze 5 m umlaufend um das Flurstück 1135/3 eingetragen. Es ist jedoch auch eine Bebauung dargestellt, die weder maßlich in Lage und Höhe im Grundstück Einordnung findet und somit keine Möglichkeit zur Beurteilung und Wertung der geplanten Gebäudesituation im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewährt. Weiterhin ist es durch v.g. fehlende maßliche Festschreibung möglich die eingezeichneten Gebäude, natürlich unter Einhaltung von z. Bsp. Abstandsforderungen der SächsBO, im Rahmen der Baugrenze zu einem späteren Zeitpunkt zu verschieben. So ist eine Bebauung bis zur ausgewiesenen Baugrenze möglich. Auch dieser Sachverhalt gewährt dem zu Beurteilenden keine eindeutige Plansituation und ist als weiteres Bedenken zu bewerten.

3.3. Weiterhin besteht auf Grund der Nichtzuordnung von Dachneigungen und Traufhöhen zu Gebäuden und Gebäudeteilen auch hier keine Festsetzung für die geplante Bebauung bzw. in der jetzigen Phase keine Beurteilung der geplanten Gebäude und deren Höhenentwicklung. Auch der im Textteil angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist nicht eingetragen und ohne Bezug. eIN Bezug von +- 0,00 OKFF EG ist nicht gegeben. Der Sachverhalt ist wie Punkt 3.2. zu betrachten.

3.4. Im V+B Plan zum Stand 14.12.2000 sind nicht die vorhandenen Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite eingetragen. Diese Bebauung ist nachzutragen, auch ist diese wesentlich zur Berücksichtigung von Abstandsforderungen sowohl nach der Sächsischen Bauordnung als auch nach den bereits aufgeführten Vorschriften zum Lärmschutz.

3.5. Als Dachneigung und Dachform werden Satteldächer zwischen 35 und 48 ° benannt. Im Rahmen der textlichen Festsetzung wird jedoch auch eine Dachgestaltung als Mansarddach aufgeführt. Diese Dachform ist bei den angegebenen Dachneigungen nicht möglich, hier ergibt sich ein weiteres Planungsdefizit, welches eine Beurteilung der Planung hinsichtlich Firsthöhen und Geschossigkeit der Hotelanlage im Rahmen der Träger- und Bürgerbeteiligung nicht zulässt.

3.6. Nach § 9 BauNVO wird eine abweichende (besondere?) Bauweise bis 95 m Gebäudelänge in den textlichen Festsetzungen genannt. Auch wird unter Punkt 4.5 der textlichen Festsetzung § 12 SächsBO und hier insbesondere Absatz 2 aufgeführt, in dem eine besondere Rücksichtnahme zur umgebenden Bebauung hingewiesen wird. Es wurde bereits auf Widersprüche von Baumasse und dem Verhältnis der auszunutzenden Grundstücksfläche eingegangen. Ein Baukörper mit einer möglichen Länge von 95 m und Traufhöhen bis max. 12,80 m zeugt keinesfalls von städtebaulicher harmonischer Einbindung einer Planung in die Bestandssituation Juchhöh, noch werden hier sowohl die aufgeführten Forderungen der BauNVO als auch der SächsBO berücksichtigt, im Gegenteil, diese werden zur Begründung herangeführt, aber nicht im Rahmen der Planung beachtet.

3.7. Sowohl Begründung als auch textliche Festsetzung erläutern Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind im Planteil nicht erkennbar. Die dargestellten 15 Einzelbäume bzw. Teile von Baumgruppen entsprechen in ihrer Darstellung nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung, was übrigens auch bei anderen Darstellungsweisen festgestellt wurde, und können in ihrem Ergebnis keinesfalls als Ausgleich für die Bebauung von ca. 10.000 qm Grünfläche gewertet werden. Hier sind sicherlich weiterführende Anforderungen des Bundes Naturschutz, des Staatlichen Umweltfachamtes und der zuständigen Ämter der Landkreisverwaltung zu hören. Auch zu diesem Punkt werden Bedenken zum V+B Plan erhoben. Auch aus diesen Gründen ist der Anwohner gegen die zur Auslegung und Bürgerbeteiligung vorgestellte Beplanung der nachbarlichen landwirtschaftlichen Fläche als Sondergebiet Hotel und lehnt deren Bebauung in gegenwärtiger Art und Umfang ab.

Beschluss Nr. 38 - 08/01:

Die eingereichten Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Bebauung Juchhöhstraße als Allgemeines Wohngebiet sowie die Bedenken zur Ausweisung der Sondergebietsfläche „Hotel“ wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.09.2001 abgewogen und beschlossen.

Die Ausweisung dieses Sondergebietes erfolgte auf Anregung vom Landratsamt Vogtlandkreis und vom Regierungspräsidium Chemnitz. Die Gemeinde Ellefeld sieht keine Veranlassung für einen Feststellungsbeschluss bzw. wie in der Stellungnahme geforderten Feststellungsbescheid durch das LRA bzw. RP Chemnitz; da die Gemeinde die Flächennutzungsplanung durchführt und sich für die Entwicklung an der Juchhöh eindeutig positioniert hat.

Es werden von keinem anderen Träger Bedenken erhoben, die gegen eine Ausweisung dieses Sondergebietes sprechen. Die Gemeinde Ellefeld hält an der Ausweisung dieser Sondergebietsfläche „Hotel“ fest.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete zulässige GRZ liegt bei 0,8 und GFZ bei 2,4 werden in den Festsetzungen im Planbereich mit der ausgewiesenen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 unterschritten.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan ist in der Form eines Projektplanes erstellt, die Nutzung des Flurstückes ist präzise angegeben. Eine abweichende Bebauung gegenüber den Vorgaben in der Planzeichnung wäre nur über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder über ein Änderungsverfahren des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes möglich. Die im Entwurf fehlenden Wohngebäude an der östlichen Grundstücksseite sind umgehend nachzutragen. Eine Bestätigung vom Staatlichen Vermessungsamt Plauen ist dazu einzuholen. Um schädliche Umwelteinflüsse auf die Umgebungs-

bebauung zu verhindern, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Vor der Billigung des neuen Planentwurfes ist dem Gemeinderat eine ausführliche Darstellung der geplanten Hotelanlage im vorhandenen Gelände aufzuzeigen und zu erläutern, so dass die mehrfach geäußerten Bedenken, hinsichtlich der Höhen, Dachformen bzw. Dachneigungen etc. ausgeräumt werden können. Der angegebene örtliche Höhenfestpunkt ist entsprechend einzutragen.

Zu den geforderten Maßnahmen betreffs Naturschutz, Löschwasser, Trinkwasser und Abwasser wurden die einzelnen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren angehört, deren Stellungnahme abgewogen und beschlossen.

Die geforderte Löschwasserversorgung, die Versorgung mit Trinkwasser, Beseitigung des Abwassers, besonders der Oberflächengewässer sind vom Investor nachzuweisen.

Zur verkehrstechnischen Anbindung über die Gemeindestraße „Juchhöh“ muss die Straße im oberen Bereich so gestaltet werden, dass ein Ein- und Ausfahren eines entsprechenden Bemessungsfahrzeuges (mindestens 3-achsiges Müllfahrzeug) gefahrlos möglich ist. Eine Anbindung über die gleichfalls angrenzende Kreisstraße ist lt. Aussage des LRA, SG Kreisstraßen, nicht möglich.

Zur Beurteilung, inwieweit die vom Gesetzgeber geforderten Lärmschutzwerte eingehalten werden, ist eine Schall-Immissionsprognose zu erstellen.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 16 + 1

Anzahl der anwesenden Gemeinderäte: 10 + 1

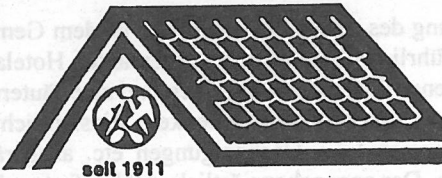
Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: -

Enthaltungen: -

Kerber
Bürgermeister
Kerber

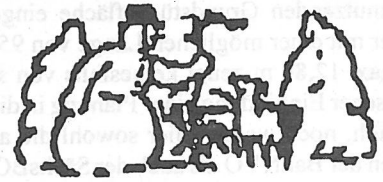




Schlosser-Bedachung GmbH

Meisterbetrieb der Dachdeckerinnung

Wir wünschen unserer Kundschaft ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2002 verbunden mit dem besten Dank für das bisher entgegengebrachte Vertrauen und hoffen auch weiterhin, daß Sie sich mit Ihren Wünschen rund ums Dach an uns wenden. Wir beraten Sie gerne.



Bahnhofstraße 81 • 08223 Grünbach • Telefon / Fax (0 37 45) 62 27



Liebe Autofahrer und sonstige Motorisierte!

Es ist wieder einmal überraschend Winter geworden. Und trotzdem leuchten einigen Autofahrern in der Dunkelheit nicht ihre Scheinwerfer den Weg, sondern die Sterne!

Lassen Sie Ihre Scheinwerfer auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüfen!!!



MITTEILUNGSBLATT
Das Infoblatt für den Bürger!

Ihr **Mitteilungsblatt...**

- mindestens 1 Woche aktuell...
- in fast allen Haushalten gelesen...
- für alle Altersgruppen...
- Werbemedium für Handel und Gewerbe...
- kommunale Mitteilungen...
- Vereinsmitteilungen und mehr...

...Ihr Top-Werbemedium!

Über Werbeanzeigen, Angebote, Glückwünsche, Danksagungen u. a. informiert Sie unsere Frau Frister.
Einfach anrufen oder faxen!

Tel.: 037600/3675
Fax: 037600/3676

**SECUNDO
VERLAG**

Auenstr. 30 • 8496 Neumark • E-Mail: info@secundoverlag.de

KOHLEPREISE

Alle Preise beinhalten MwSt. u. Anlieferung	ab 2 t Euro/50kg	ab 5 t Euro/50kg	Wir liefern Ihnen jede gewünschte Menge!
REKORD-Briketts	9,00	8,00	Auch Koks, Steinkohle, Bündelbrikett, Brennholz
Deutsche Briketts (2. Qual.)	8,40	7,40	
CS-Briketts (Siebqualität)	6,20	5,20	

FBS GmbH
Tel. 037607/17828

Kohlehandel Schönfels

ROCK'N'ROLL CLUB LENGENFELD

sucht im Januar **Nachwuchs**
ab dem 7. Lebensjahr



Kontaktadresse:

Rosemarie Förster
Beethovenstr. 8
08485 Lengenfeld/V.
Tel.: 037606/36223
abends: 037606/34292



Herzlichen Dank für Ihre Treue und alles Gute für das neue Jahr.

Ab dem 7. 1. 2002 befindet sich meine Praxis in der Goethestraße 76A (Ellefeld, Weststraße/Ecke Grenzstr.).

Physiotherapie Klemm