

Gemeinde Weischlitz

Vogtlandkreis

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Obere Dorfstraße/Siedlungsstraße Flst. 249/2 OT Geilsdorf“

Gemeinde Weischlitz, Gemarkung Geilsdorf



Stand

03/2023

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Obere Dorfstraße/Siedlungsstraße Flst. 249/2 OT Geilsdorf“

Stand: März 2023

Gemeinde:	Weischlitz
Landkreis:	Vogtlandkreis
Landesdirektion:	Sachsen
Land:	Freistaat Sachsen

Die Satzung besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- textliche Festsetzungen
- Begründung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Tel.: (0371) 36 74 170
Fax: (0371) 36 74 177

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet : www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer:	Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung:	Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortl. Bearbeiterin:	Stadtplaner M. Sc. Julian Schwenkglens

Geschäftsleitung

Chemnitz, März 2023

Urheberrecht

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

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Plangrundlage	4
3. Lagebeziehungen	4
4. Voraussetzungen und Ziel der Satzung	6
5. Örtliche Situation	7
6. Erschließung	11
7. Übergeordnete Planungen	14
8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB	19
9. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	20
10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	22
11. Artenlisten	24
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung	25

VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Quellenverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Landkreis Vogtlandkreis, Gemeinde Weischlitz, OT Geilsdorf. Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt.

3. Lagebeziehungen

Geilsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Weischlitz und befindet sich im westlichen Teil des Vogtlandkreises. Das Gemeindegebiet von Weischlitz schließt direkt an die Große Kreisstadt Plauen an. Weischlitz liegt im „Dreiländereck“ Sachsen – Thüringen – Bayern.



Abbildung 1: Lage des Ortsteils Weischlitz

(Quelle: Geoportal Sachsen)

Zum 1. Januar 2000 bildete die Gemeinde Weischlitz mit den Gemeinden Burgstein und Reuth die Verwaltungsgemeinschaft Weischlitz. Zum 1. Januar 2011 wurde die bis dahin selbstständige Gemeinde Burgstein und zum 1. Januar 2017 die Gemeinde Reuth in die Gemeinde Weischlitz eingemeindet. Die Gemeinde Weischlitz besteht heute aus 26 Ortsteilen. Geilsdorf liegt mittig im Gemeindegebiet und ca. 1,5 km südwestlich vom Hauptort „Weischlitz“ entfernt. Über die K 7859, welche die Ortslage von West nach Ost quert, besteht Anschluss zur BAB 72 an der AST Pirk. Am Bahnhof Weischlitz besteht Zugang zum Streckennetz der DB AG - Bahnlinie Gera - Greiz - Plauen (V) – Weischlitz. Weiterhin wird Weischlitz von der Vogtlandbahn mit der Linie VL 3 Plauen-Adorf-Bad Brambach-Cheb bedient. Weischlitz ist in den Regionalbusverkehr des Vogtlandkreises eingebunden.

Das Territorium der Gemeinde Weischlitz umfasst 121,63 km². Am 31.12.2021 waren in der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik 5.707 Einwohner für Weischlitz registriert.

4. Voraussetzungen und Ziel der Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz hat am 17.01.2022 die Aufstellung der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist die Absicht der Gemeinde Weischlitz, in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage im Anschluss an den Siedlungskörper eine dem örtlichen Bedarf gerecht werdende Wohnbauflächenergänzung vorzunehmen.

Mit der Ergänzungssatzung sollen vorhandene Potenziale mit baulicher Vorprägung zur Verdichtung und maßvollen Ergänzung genutzt werden. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und vorhandene Erschließungsanlagen können effektiver ausgelastet werden.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, denn die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB sind derzeit nicht gegeben. Hier unmittelbar erfüllte Voraussetzungen sind:

1. dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und
2. bereits durch die wohnbauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll ein Angebot zur Wohnnutzung des örtlichen Eigenbedarfs geschaffen werden. Es besteht konkreter Baubedarf durch Bürger und Bürgerinnen. Mit dem gegenüber der Bauleitplanung einfachen Instrument der Ergänzungssatzung soll also der ortskonkreten Nachfrage im Ortsteil Geilsdorf ein ortskonkretes Angebot gegenübergestellt werden.

5. Örtliche Situation

Der Ortsteil Geilsdorf hat einen kompakten Siedlungskörper ist folglich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß §34 BauGB zu bewerten. Am nördlichen Rand des Siedlungskörpers befindet sich die einzubeziehende Außenbereichsfläche – Flurstück 249/2. Dieses liegt zwischen der Siedlungsstraße und der Oberen Dorfstraße.

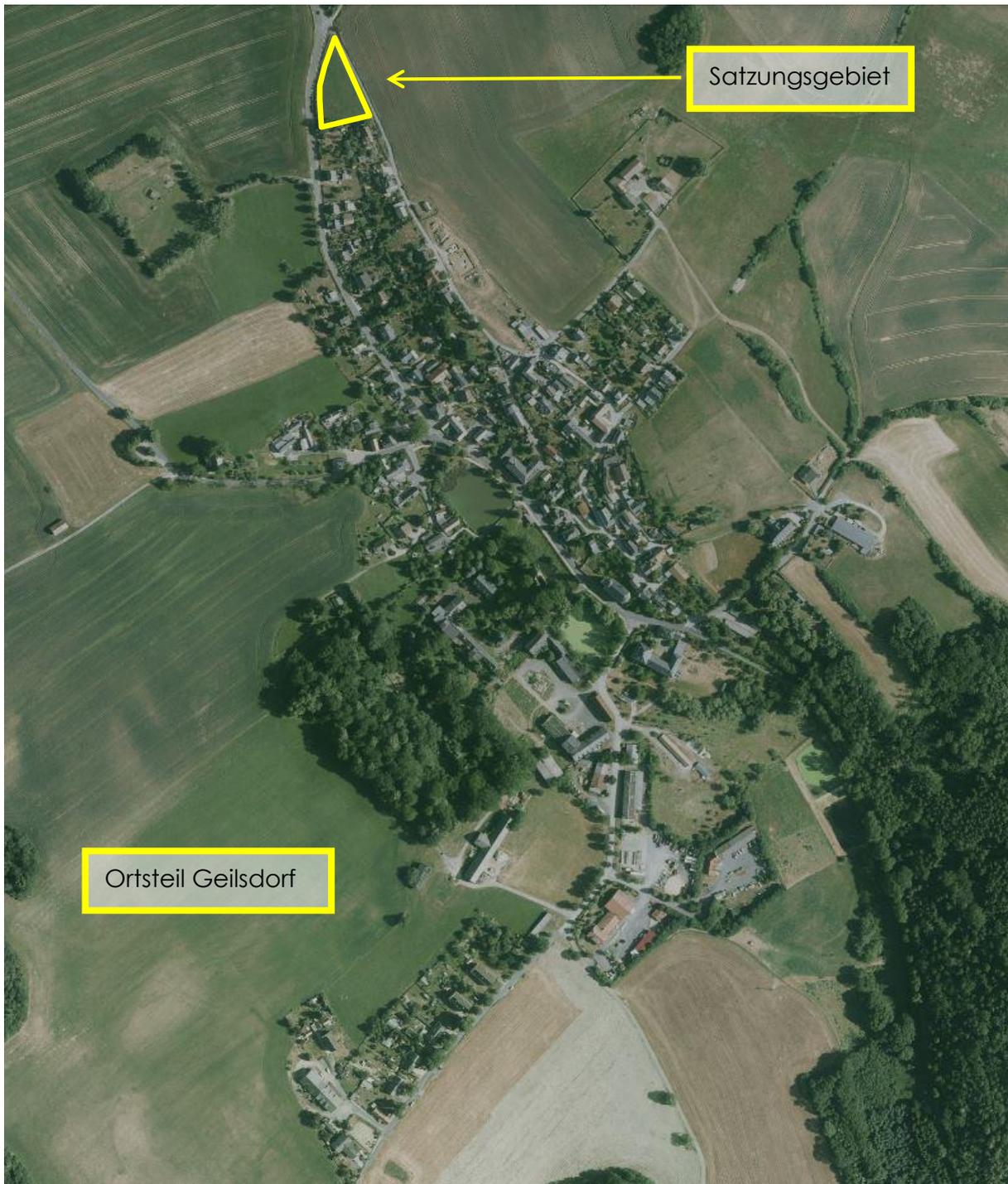


Abbildung 2: Lage der Ergänzungsfläche im Ortsteil Geilsdorf

(Quelle: RAPIS Sachsen)

Das 2.658 m² umfassende Satzungsgebiet befindet sich auf ca. 490 m über Normalhöhennull (NHN) in direkter Siedlungsrandlage.

Das Ergänzungsgebiet bezieht sich auf das Flurstückes 249/2 der Gemarkung Geilsdorf. Das Grundstück soll zum Zwecke einer künftigen wohnbaulichen Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

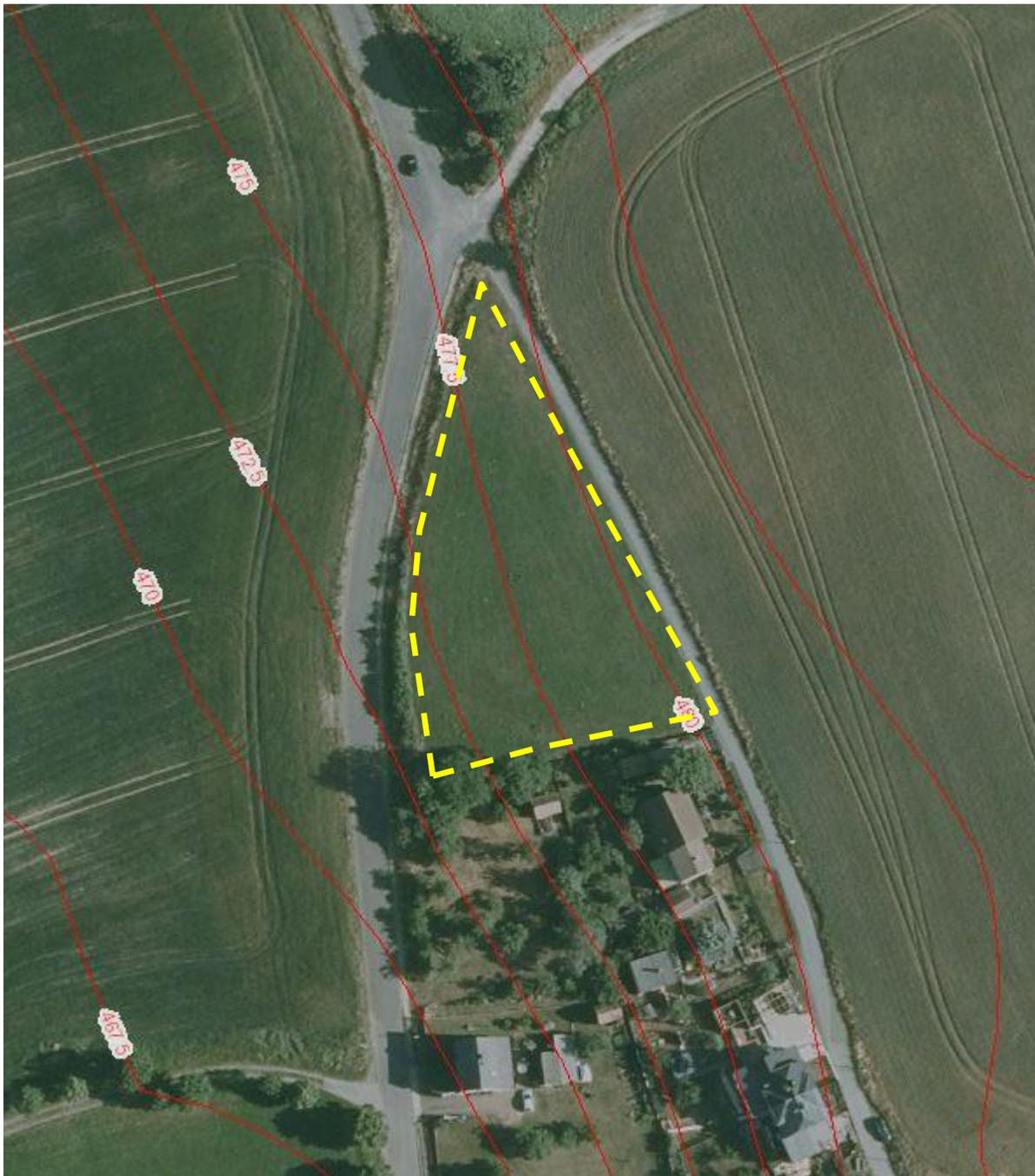


Abbildung 3: Satzungsgebiet mit Höhenlinien

(Quelle: Geoportal Sachsen)



Abbildung 4: Plangebiet aus Richtung Norden

(Quelle: eigene Aufnahmen, 03/2022)



Abbildung 5: Plangebiet aus Richtung Süden

(Quelle: eigene Aufnahmen, 03/2022)



Abbildung 6: Plangebiet von West nach Ost

(Quelle: eigene Aufnahmen, 03/2022)



Abbildung 7: Plangebiet aus Richtung Nordost

(Quelle: eigene Aufnahmen, 03/2022)

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Straße
- im Osten: Straße (Siedlungsstraße)
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Straße (Obere Dorfstraße)

Die ortstypische Bebauung in der maßgeblichen Umgebung wird vorwiegend von Wohnhäusern in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Das Satteldach ist dabei die bestimmende Dachform. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden i.d.R. dunkle Schiefer oder Ziegel verwendet.

5.1 Radioaktivität (Radonschutz)

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Im Rahmen einer Bebauung des Satzungsgebietes bestehen daher Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen.

5.2 Geologie und Hydrogeologie

Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt innerhalb des als Wasserschutzgebiet festgesetzten unterirdischen Einzugsgebiets und in der Trinkwasserschutzzone III des für die Trinkwasserversorgung genutzten „**Tiefbrunnens Geilsdorf**“. Die Entfernung zur Wassergewinnungsanlage beträgt ca. 1.100 m.

Geologie

Im Plangebiet wird der Festgesteinsuntergrund in der Regel von unterkarbonen fein- bis mittelkörnigen Grauwacken mit lokalen Schluffschiefer- und Tonschieferlagen aufgebaut. Oberflächennah sind die Festgesteine erfahrungsgemäß zu bindigen / rolligen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Im Hangenden der Festgesteine und deren Verwitterungsbildungen sind im Plangebiet geringmächtige Bodenbildungen und eventuell anthropogene Auffüllungen zu erwarten.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem

Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

5.3 Archäologie

Das Vorhabengebiet betrifft den archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns (D-69040-01). Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 SächsDschG.

Gemäß § 14 SächsDschG bedürfen deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

6. Erschließung

Die Sicherung der Erschließung ist durch den Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse sowie die Verkehrserschließung sind durch den Bauherren in Abstimmung mit der Gemeinde Weischlitz sowie den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und Verbänden im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen und nachzuweisen. Dazu sind die in der Satzung genannten Hinweise zur Erschließung und zur Bauausführung zu berücksichtigen.

Verkehrerschließung

Die Ergänzungssatzung grenzt an die öffentlichen Straßen „Siedlungsstraße“ und „Obere Dorfstraße“, über die letztere soll das Grundstück verkehrlich erschlossen werden. Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zur geplanten Ergänzungsfläche ist über die öffentliche Straßenanbindung gewährleistet.

Die nächst gelegene Bushaltestelle „Geilsdorf, Warte“ befindet sich im Ortszentrum von Geilsdorf. Diese ist ca. 400 m in südlicher Richtung entfernt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über den zuständigen ZWAV erschlossen und versorgt werden. Die maximale Übertragungsleitung von Trinkwasser zum Hydranten beträgt 5-6 m³/h für max. 2h – nach W405- rechnerisch ermittelt.

Löschwasser

Für den Brand- und Katastrophenschutz ist kein Löschwasser über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz im Umkreis des Oberdorfes Geilsdorf verfügbar.

Um dennoch eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vom Eigentümer eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von min. 96 m³ Wasser zu errichten. Dieses Volumen reicht aus, um im Brandfall die Erstbekämpfung abzusichern, um in der Zwischenzeit eine Löschstrecke zum Dorfteich (360 m) oder die Roslera (620 m) aufzubauen.

Abwasser

Die schmutz- und niederschlagswasserseitige Entsorgung der Ergänzungsflächen ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren nachzuweisen. Der Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des „Tiefenbrunnen Geilsdorf“. Die Abwasserentsorgung muss entsprechend der Vorgaben der Schutzgebietsverordnung erfolgen. Alle für die Weiterführung der Planungen notwendigen wasserrechtlichen Erfordernisse, werden mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung muss durch die Einbindung in den Schmutzwasserkanal vor der Siedlungsstraße 17 in ca. 50 m erfolgen. Die Mehrkostenbeteiligung ist nicht Thema der planungsrechtlichen Abwägung und ist nachgeordnet zu klären. Ein Antrag auf Einleitung ist an den ZWAV-Anschlusswesen zu stellen.

In der „Siedlungsstraße“ liegt ein Schmutz- und Regenwasserkanal. Im Plangebiet selbst liegt 4 m parallel zur südlichen Grundstücksgrenze (Flst. 248/g) eine Leitung (DN 150) mit zwei dazugehörigen Absturzschächten.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund mangelnder Kapazitäten nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Somit ist das anfallende Regenwasser oberirdisch breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu verbringen.

Hinweis auf erforderliche wasserrechtliche Genehmigung

Der Bau und Betrieb von Abwasseranlagen (Kanäle/Schächte/Grundstücksentwässerungsanlagen etc.) bedarf insbesondere aufgrund der Lage des o. g. Flurstücks innerhalb der Trinkwasserschutzzone der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 55 Abs. 3 letzter Satz SächsWG) durch die Untere Wasserbehörde.

Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Weischlitz/OT Geilsdorf erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.

Gasversorgung

Im Ortsteil Geilsdorf gibt es kein Gasversorgungsnetz.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann grundstücksbezogen von der „Oberen Dorfstraße“ aus erfolgen.

7. Übergeordnete Planungen

7.1 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Geilsdorf gibt es seit dem 11.02.1994 einen rechtswirksamen (Teil-)Flächennutzungsplan.



Abbildung 8: Flächennutzungsplan Geilsdorf 1994

(Quelle: Gemeindeverwaltung Weischlitz)

Das Flst. 249/2 ist danach als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB nicht entgegen. Gemäß §34 Abs.5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es eine grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung (§34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Das ist die Satzung, wenn der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und vollständig erschlossen bzw. erschließbar ist. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll ein Angebot zur Wohnnutzung des örtlichen Eigenbedarfs geschaffen werden soll. Es besteht konkreter Baubedarf durch Bürger und Bürgerinnen. Mit dem gegenüber der Bauleitplanung einfachen Instrument der Ergänzungssatzung soll also der ortskonkreten Nachfrage im Ortsteil Geilsdorf ein ortskonkretes Angebot gegenübergestellt werden. Diese Planung stimmt mit der beabsichtigten Gemeindeentwicklung überein.

7.2 Landes- und Regionalplanung

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach §3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach §3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen. Folglich ergeben sich die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus

- dem Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582), im Folgenden **LEP** genannt,
- dem Regionalplan Südwestsachsen vom 05.03.2008 mit dem Stand der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2011 - SächsABl Nr. 40/2011, im Folgenden **RP-SWS** genannt,
- dem durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz am 04.05.2021 für die erneute öffentliche Auslage beschlossene Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, im Folgenden **RP-E RC** genannt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Gemeinde Weischlitz zählt laut **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 30.08.2013 zu den Gemeinden im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung. Dementsprechend kann die Gemeinde Weischlitz Ausweisungen zum Wohnbauflächenbedarf im Hinblick auf ihre gemeindliche Eigenentwicklung treffen.

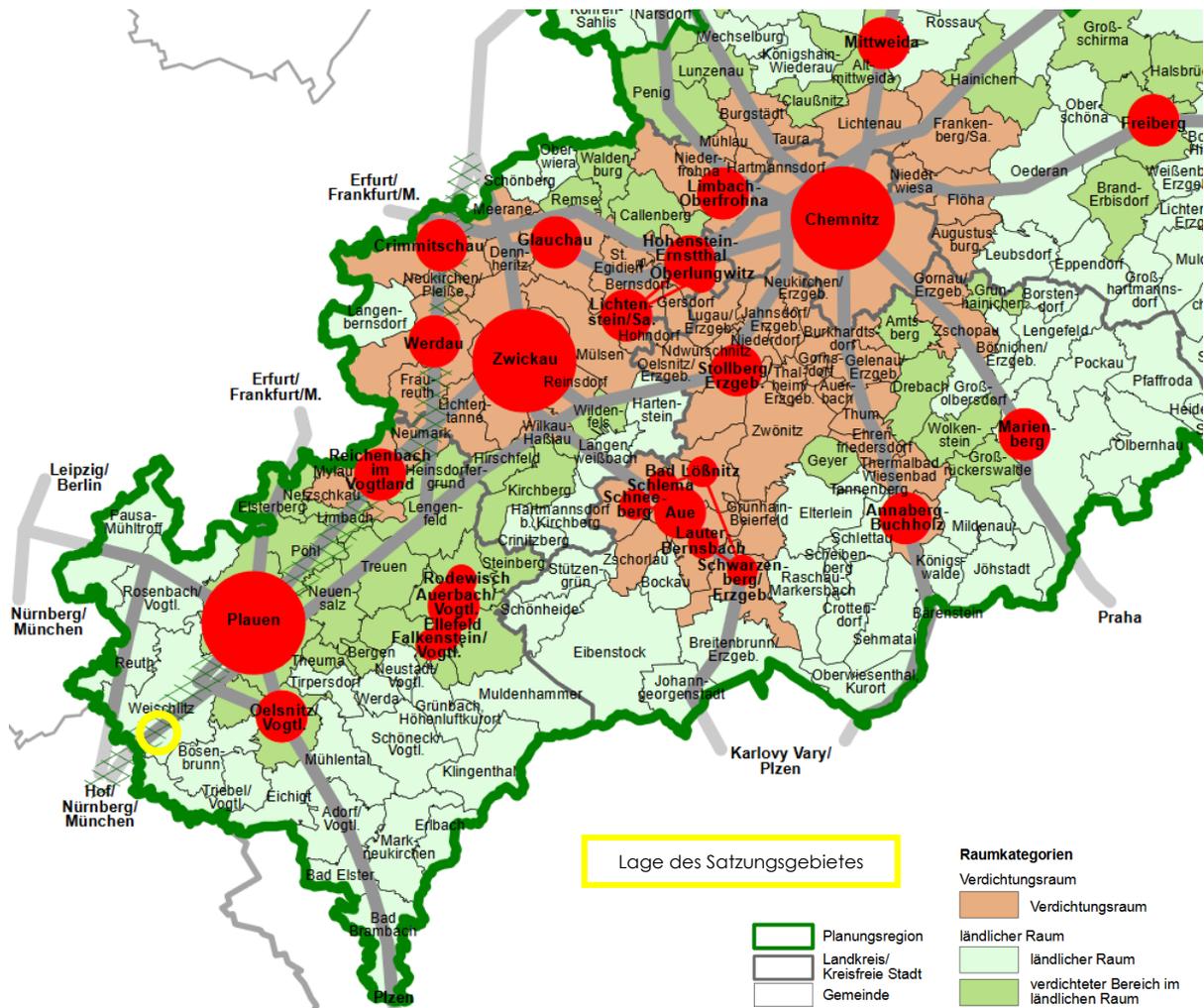


Abbildung 9: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

(Quelle: LEP Sachsen 2013)

Die Aussagen des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013) stehen der Ergänzungs-satzung nicht entgegen.

Regionalplan Südwestsachsen

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Gemeinde Weischlitz gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“, als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze des **RP-SWS** weiter fort.

Im Regionalplan Südwestsachsen **Karte 3 – Raumstruktur** wird die Gemeinde Weischlitz als Grundzentrum im ländlichen Raum, gelegen an der regional bedeutsamen Entwicklungs- und Verbindungsachse zwischen Plauen und Oelsnitz/Vogtl., dargestellt.

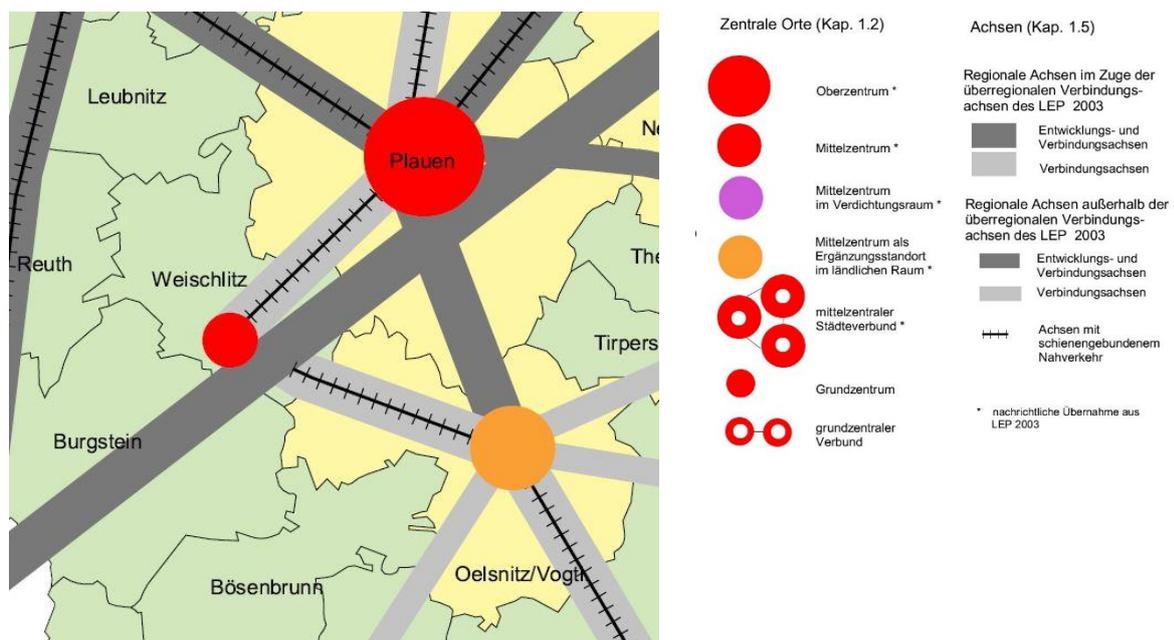


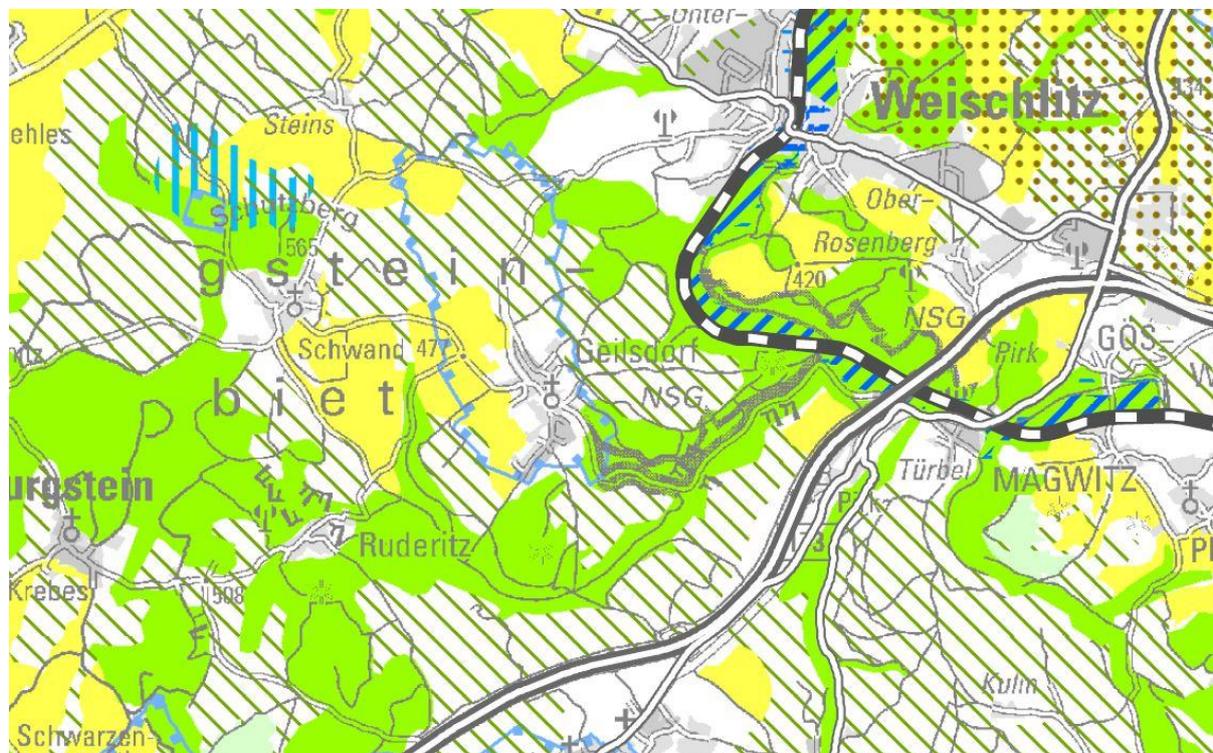
Abbildung 10: Ausschnitt Karte 3 RP SWS – Raumstruktur

(Quelle: Regionalplan Südwestsachsen)

Die Aussagen des Regionalplans Südwestsachsen (2008) stehen einer abschließenden baulichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.

Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

In Karte 1.2 „Raumnutzung“ des **RP-E RC** wird nachrichtlich dargestellt, dass sich Plan-
gebiet innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes gem. § 46 SächsWG befindet.



Freiraumstruktur



Trinkwasserschutzgebiet gem. § 46 SächsWG
(Wasserschutzzone III bzw. II, wenn III nicht vorhanden)²

Abbildung 11: Ausschnitt Karte 1.2 RP -E RC -Raumnutzung

(Quelle: Regionalplanentwurf Region Chemnitz)

Des Weiteren wurde ein Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - "Kulturlandschaft Burgstein" in der **Karte 8** "Kulturlandschaftsschutz" i. V. m. Kap. 2.1.2 festgelegt.

Im Ergänzungsbereich wurde in der **Karte 12** "Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung" der überregional bedeutsame Offenland-Lebensraum "Burgsteingebiet" i. V. m. Kap. 2.1.3 festgelegt.

Die Tatsache, dass sich das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet ist bekannt und bei dem Bau neuer Häuser zu beachten, dennoch steht sie der Klarstellung- und Ergänzungssatzung dem Regionalplan nicht entgegen.

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

8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Altbergbau

Sollten Spuren bisher unbekanntes alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

Bodenschutz und Altlasten

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Ein Altlastenverdacht besteht innerhalb des Satzungsgebietes nicht.

Naturschutz

Im überbaubaren Bereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. In der amtlichen Biotopkartierung Sachsen wurden vor Ort keine Biotop im Sinne des § 21 SächsNatSchG festgestellt.

Denkmalschutz

Bauherren und ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Funde sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Wie oben dargestellt sind die Voraussetzungen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und kann einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB treffen. § 9 Abs. 6 BauGB und die §§ 1a Abs. 2, 3 und 9 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung in verkehrlich und stadtech-nisch vollständig erschlossener Lage ein nachgefragtes Potential zu nutzen und für Wohnbauvorhaben bereitzustellen. Der bestehenden Nachfrage wird damit begegnet. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die für die Ergänzung maßgebliche Bebauung in der näheren Umgebung ist von Einzelhäusern geprägt. In der relevanten Umgebung sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen prägend. Eine abweichende Bauweise wäre nicht zielführend und wird daher nicht angestrebt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SächsBO sind umzusetzen.

Die Prägung der Umgebung definiert die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO erübrigen sich daher. Das Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild in Ortsrandlage wird damit gewährleistet. Die gestalterische Ausbildung der Baukörper richtet sich nach § 34 BauGB und muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Weiterhin wurden in Abstimmung auf das Planvorhaben und städtebauliche Erfordernisse am Standort folgende Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB getroffen:

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 249/2 der Gemarkung Geilsdorf.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Nr.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

→ Begründung:

Die Ergänzungsfläche ist so festgelegt und einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wurden so getroffen, dass eine maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers bzw. des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Damit wird im am nördlichen Siedlungsrand von Geilsdorf eine abschließende städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich fixiert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im nördlichen Anschluss nicht mehr möglich. Der Geltungsbereich wurde so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Ortsrandlage entsteht.

§3 Weitere Festsetzungen

(1) Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

→ Begründung:

Dies entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung.

(2) Flachdächer von Wohngebäuden sowie Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung auszuführen.

→ Begründung:

Maßnahmen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung: Die extensive Dachbegrünung hält z.B. Regenwasser zurück und verbessert das Mikroklima.

- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern in Verbindung mit der Dachbegrünung zulässig.
- Begründung:
Maßnahmen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung und die Ermöglichung von erneuerbaren Energien.
- (4) Der Eigentümer hat eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen min. 96 m³ zu errichten und mit Löschwasser vorzuhalten.
- Begründung:
Um eine ausreichende Löschwasserversorgung im Brandfall sicherzustellen.

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB

Durch die gemäß Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB auszugleichen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb der Ergänzungsfläche erfolgen, also auf eigenem Grundstück erfolgen. Zur Absicherung der Maßnahmen werden folgende naturschutzrechtlichen Regelungen getroffen:

§3 Naturschutzrechtliche Regelungen

- (1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.
- (2) Durch den Eingriffsverursacher ist auf eigenem Grundstück je angefangener 40 m² versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß Artenliste B zu pflanzen und zu erhalten.

→ Die Festsetzung dient dem Eingriffsausgleich. Mit den Baumpflanzungen werden ökologisch und landschaftlich aufwertende Strukturen eingebracht. Als versiegelte Grundfläche zählen neben den Gebäuden auch befestigte Wege, Terrassen, Carport-Standorte etc.

-
- (3) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen. Als Flächeninanspruchnahme gilt die erste erdeingreifende Baumaßnahme innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes. Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist der Gemeinde Weischlitz anzuzeigen.

→ Damit wird der Ausführungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen hinreichend genau bestimmt und ein dem Eingriff zeitnaher Ausgleich gewährleistet.

- (4) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:
- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,
 - dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungs-erfordernis bei Abgängen,
 - Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
 - Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschafts-gesetzes (SächsNRG) vornehmen.
- (5) Die Festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes und anderer versiegelter Flächen auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Fazit:

Die vorgenommene Bewertung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach der verbal-argumentativen Methode. Die quantitative Einschätzung des Maßes von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Anlehnung an die *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*¹.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf der Ergänzungsfläche in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vollständig kompensiert.

Die Kompensation des Eingriffs wird für die Ergänzungssatzung vorhersehbar erbracht und ist im Vollzug der Satzung durch die Gemeinde Weischlitz und die zuständige Behörde nachprüfbar. Der Eingriff kann demnach durch eine sogenannte Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

11. Artenlisten

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher und Kleingehölze</u>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Rosa spec</i>	Wild-Rosen
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rubus fruticosus/iaeus</i>	Brom-/ Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gem. Eberesche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		

Artennegativliste:

<i>Cotoneaster spec.</i>	insb. Bodendecker	<i>Picea spec.</i>	Fichten/Silber/Blau/Stechfichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypressen	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Planbetroffenen

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hat für die von ihr erfassten Flächen konstitutive, rechtsbegründende Wirkung. Die vormaligen Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot werden zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht erhoben.

Unabhängig vom prinzipiellen Baurecht regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Abs. 1 BauGB und nach einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB. Textliche Hinweise sowie ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale sind zu beachten.

Mit der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um ca. 2.658 m² erweitert. Die nicht überbauten Teile der bebaubaren Grundstücke sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist wie festgesetzt anzuwenden und umzusetzen.

Zur Absicherung der stadttechnischen Erschließung sind zwischen dem Bauherren und den zuständigen Versorgungsunternehmen die erforderlichen Regelungen vertraglich zu binden.

Verkehr

Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsströme ist vorhabenbedingt ausgeschlossen.

Immissionsschutz

Das Vorhaben wird sich in die umgebende Nachbarschaft als nicht störendes Vorhaben einordnen. Störwirkungen sind weder ausgehend von der Ergänzungsfläche auf benachbarte Gebiete noch auf die geplante Nutzung selbst aus der maßgeblichen Umgebung zu erwarten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die festgesetzten Ausgleichmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Ergänzungsflächen sind geeignet, im direkten Anschluss an den Siedlungskörper der Gemeinde Weischlitz, OT Geilsdorf eine maßvolle, abschließende Bebauung zuzulassen. Eine bauliche Prägung der angrenzenden Bebauung ist gegeben.

Zusammenfassend wird mit der Satzung:

- eine einzelne Außenbereichsfläche städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen;
- eine abschließende, geordnete bauliche Entwicklung im Planbereich im Sinne der gemeindlichen Eigenentwicklung und aufgrund eines konkreten Baubedarfes die Bereitstellung einer vollständig erschlossenen Baufläche zum Bau von Wohnhäusern ermöglicht;
- den Darstellungen der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen,
- sowie den Belangen des Naturschutzes durch Integration einer adäquaten Eingriffsausgleichsregelung in die Planung entsprochen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Ortsteils Weischlitz	5
Abbildung 2: Lage der Ergänzungsfläche im Ortsteil Geilsdorf.....	7
Abbildung 3: Satzungsgebiet mit Höhenlinien.....	8
Abbildung 4: Plangebiet aus Richtung Norden.....	9
Abbildung 5: Plangebiet aus Richtung Süden.....	9
Abbildung 6: Plangebiet von West nach Ost	9
Abbildung 7: Plangebiet aus Richtung Nordost	9
Abbildung 8: Flächennutzungsplan Geilsdorf 1994.....	14
Abbildung 9: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013	16
Abbildung 10: Ausschnitt Karte 3 RP SWS – Raumstruktur	17
Abbildung 11: Ausschnitt Karte 1.2 RP -E RC -Raumnutzung	18

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP2003
- Regionalplan Südwestsachsen vom 05.03.2008
- Entwurf Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge