

Gemeinde Weischlitz

Vogtlandkreis

Ergänzungssatzung III OT Großöbern nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Flst. 53/2 Gemarkung Großöbern

Gemeinde Weischlitz, Gemarkung Großöbern



03/2021

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

Ergänzungssatzung III OT Großöbern nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Flst. 53/2 Gemarkung Großöbern

Stand: März 2021

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

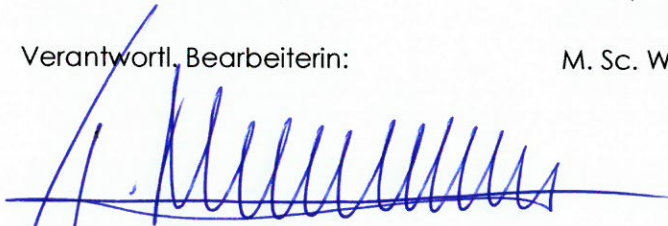
Die Satzung besteht aus:

- 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:	M. Sc. Wilma Weigel


Geschäftsleitung

Chemnitz, März 2021



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	5
4. Voraussetzungen und Ziel der Satzung	6
5. Örtliche Situation	7
6. Erschließung	14
7. Übergeordnete Planungen	19
8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB	25
9. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	26
10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	27
11. Artenlisten	30
12. Wesentliche Auswirkungen der Planung	31

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)

- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG)** - vom 21.01.1993 (SächsGVBl. S.93), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2016 (SächsGVBl. S.78)
- **Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Plangrundlage

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

3. Lagebeziehungen

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



Abb. 1: Lage im Siedlungs- und Verkehrsnetz

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. Großöbern liegt im Süden des Gemeindegebietes von Weischlitz. Weischlitz fungiert als Hauptort bzw. Gemeindezentrum. Über die S 311, die die Ortslage von West nach Ost und so auch das zentral gelegene Elstertal quert, besteht direkter 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 31.12.2019 waren in der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik 5.806 Einwohner für Weischlitz registriert.

4. Voraussetzungen und Ziel der Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz hat am 28.11.2019 die Aufstellung der vorliegenden 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 Ergänzungssatzung sollen einzelne Außenbereichsflächen 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 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 Großöbern ein ortskonkretes Angebot gegenübergestellt werden.

5. Örtliche Situation

Für den Ortsteil Großöbern liegt eine Ortsabrundungssatzung vor. Der Siedlungsbereich Straße der Solidarität – Krebseser Straße in Großöbern stellt einen maßgeblichen Bebauungszusammenhang mit städtebaulichem Gewicht dar und ist folglich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß §34 BauGB zu bewerten.

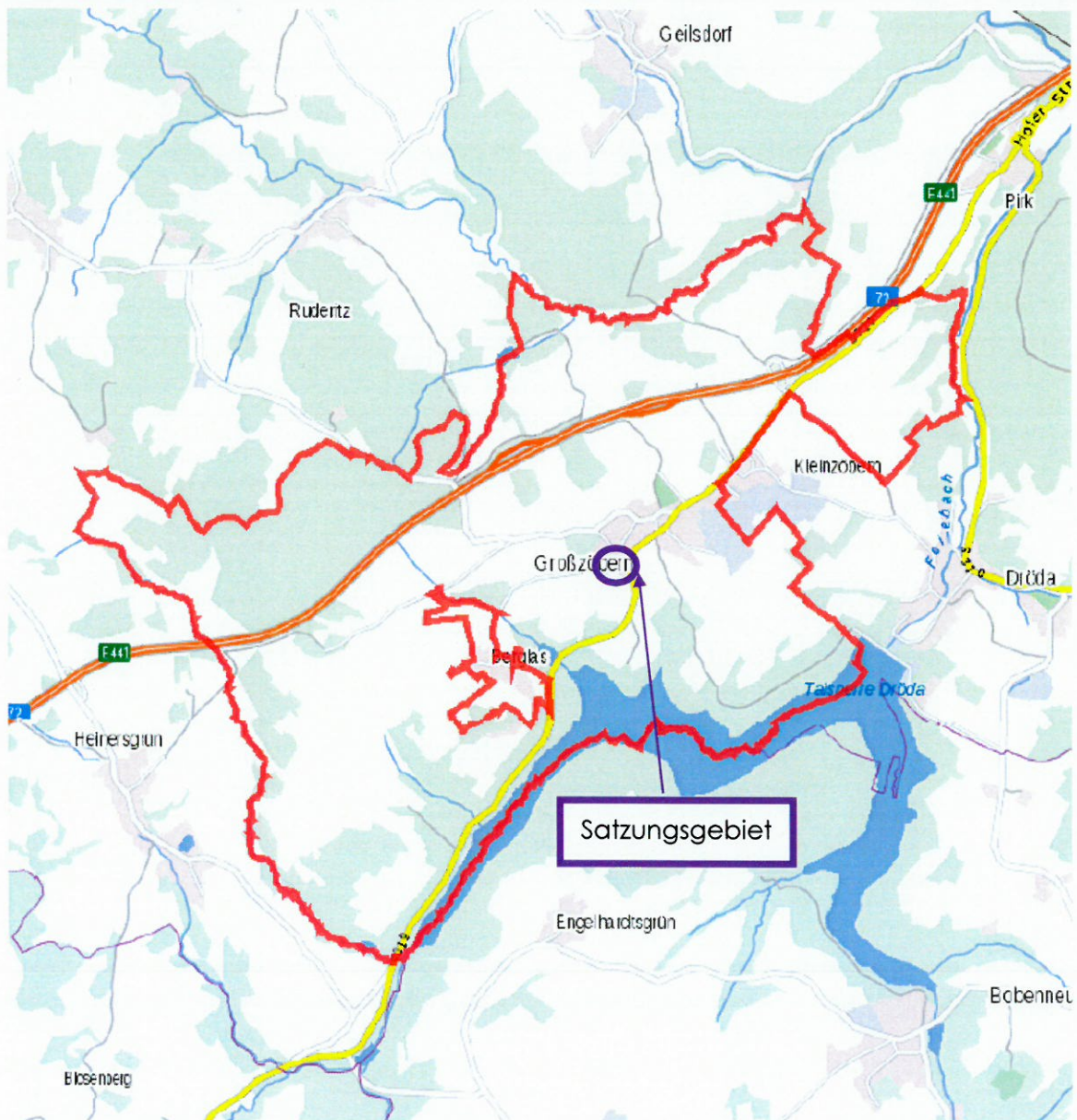


Abb. 2: Lage des Ortsteiles Großzöbern im Raum

Das ca. 2198 m² umfassende Satzungsgebiet lokalisiert sich um circa 490 m über Normalhöhennull (NHN) in direkter Siedlungsrandlage.

Das Ergänzungsgebiet bezieht sich auf Teile des Flurstückes 53/2 der Gemarkung Großöbern. Das Grundstück soll zum Zwecke einer künftigen wohnbaulichen Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.



Ergänzungsfläche Richtung Westen



Ergänzungsfläche Richtung Osten



Angrenzendes Grundstück



Erschließung und angrenzende Gebäude

Abb. 3: Standortfotos

Das Satzungsgebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Straße (Staatsstraße S 319)
- im Süden: Landwirtschaft
- im Westen : Landwirtschaft

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

5.1 Radioaktivität (Radonschutz)

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand¹ liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor².

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.

Anforderungen an den Radonschutz:

Regelungen zum Schutz vor Radon finden sich in §§ 121 bis 132 StrlSchG und in §§ 153 bis 158 StrlSchV. Festgeschrieben ist zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

¹ Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt "Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten" (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.

² Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 14.12.2020.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Hinweise zum Radonschutz:

Bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

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

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz gibt die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle) Auskunft.

5.2 Geologie und Hydrogeologie

Das Plangebiet befindet sich in ca. 575 m Entfernung (Luftlinie) vom Wasserkörper der Talsperre und liegt innerhalb der Schutzzone II-A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes. Im Planungsgebiet stehen vorbehaltlich anthropogener Veränderungen an der Geländeoberfläche pleistozäne Solifluktsdecken (Hanglehm, Hangschutt) mit einer Mächtigkeit von 0,5 m bis max. 2 m an.³ Darunter folgen devonische Gesteine, die am Standort durch Diabaskonglomerat sowie Ton- und Schluffschiefer repräsentiert werden. Beide Gesteine sind durch eine NW-SO streichende Störungszone, die etwa mittig durch das Plangebiet verläuft, voneinander getrennt. Dabei ist von einer hydro-geologischen Relevanz der Störungszone, d. h. einer höheren Durchlässigkeit sowie einer verstärkten Wasserführung auszugehen. Mit einer hydraulischen Kommunikation des Trennflächengefüges mit dem Wasserkörper der Talsperre muss gerechnet werden. Die oben beschriebenen Festgesteine sind im oberflächennahen Bereich zersetzt bzw. unterschiedlich stark verwittert. Sowohl dem

Festgesteinszersatz als auch den darüber lagernden quartären Deckschichten sind Lockergesteinseigenschaften zuzuordnen.

Aus hydrogeologischer Sicht ist in den rolligen Ablagerungen des Quartärs (Hangschutt) sowie in dem nicht bindigen Festgesteinszersatz eine oberflächennahe Grundwasserführung zu erwarten. Diese ist in Abhängigkeit vom meteorologischen Geschehen Schwankungen unterworfen. Eine verstärkte Wasserführung wird vor allem nach der Schneeschmelze im Frühjahr sowie nach niederschlagsreichen Perioden auftreten. Das oberflächennah abfließende Grundwasser entwässert aufgrund der morphologischen Verhältnisse in den Elsenbach. Der Elsenbach bildet einen der Zuflüsse zur Talsperre Dröda.

Die Schutzgebietsverordnung wird berücksichtigt, wenn die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Kanalisation erfolgt. Dies ist bei der vorliegenden Satzung zutreffend. Der ZWAV teilte in seiner Stellungnahme vom 05.02.2020 mit, dass die Erschließung über einen Schmutz- und Regenwasserkanal in der Straße der Solidarität möglich ist.

Das LRA (Abteilung Wasserwirtschaft/Wasserrecht) weist in seiner Stellungnahme vom 14.12.2020 in Bezug auf die Schutzverordnung der Trinkwasserschutzzone II A der Talsperre Dröda auf folgendes hin:

„Es bestehen keine Einwände gegen die Satzung, wenn die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Kanalisation erfolgt.“ Dies ist bei der vorliegenden Satzung zutreffend. Der ZWAV teilte in seiner Stellungnahme vom 05.02.2020 mit, dass die Erschließung über einen Schmutz- und Regenwasserkanal in der Straße der Solidarität möglich ist.

„Der Bau und Betrieb von Abwasseranlagen (Kanäle, Schächte, Zisternen, Pumpstationen etc.) auf Grundstücken innerhalb der Trinkwasserschutzzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 55 SächsWG. Das DWA Arbeitsblatt A 142 ist bei der Planung und Ausführung dieser Abwasseranlagen zwingend zu beachten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in der engeren Schutzzone (hier: II A) verboten ist [§ 49 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sowie § 51fd. Nr. 3.3 der Verordnung des Vogtlandkreises zum Schutz des Grund-

³ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 14.12.2020.

und Oberflächenwassers im Einzugsgebiet der Trinkwassertalsperre Dröda vom 07. Mai 1998 (SächsGBl. Nr. 12/1998 Seite 321 ff)].“⁴

5.3 Baugrund

Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet bzw. den Baufeldern werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

Sofern Verkehrswege nach RStO 12 errichtet werden sollen, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

5.4 Geogefahren

Etwa 300 bis 500 m südwestlich bis südöstlich des Plangebietes befinden sich unterirdische Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO). Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL www.bergbau.sachsen.de/8159.html erfolgen.

Im Untergrund können u. U. geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate) anstehen. Aufgrund des geringen Vorkommens sowie der Überdeckung der auslaugungsfähigen Gesteine sind jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Geländeoberfläche zu erwarten (Zone 3 - Verkarstung unkritisch).⁵

5.5 Kampfmittelbelastung

Hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung aus der Zeit bis 1945 teilt das LRA Vogtlandkreis, Abteilung Kampfmittelbelastung in seiner Stellungnahme vom 18.12.2020 Folgendes mit:

„Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, und u. a. auch Flächen in der Nähe des angefragten Bereiches wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittel-funde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor.

⁴ Stellungnahme des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 14.12.2020

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.“

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.

Verkehrserschließung

Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch den jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Die Ergänzungssatzung grenzt an die öffentliche Straße „Straße der Solidarität“ und ist verkehrlich über diese erschlossen. Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zur geplanten Ergänzungsfläche ist über die öffentliche Straßenanbindung gewährleistet.

Im Rahmen einer Vorabfrage teilte das LaSuV in seiner Stellungnahme vom 04.03.2020 mit, dass die Erschließung der Ergänzungsfläche nur über die bestehende Zufahrt möglich ist. Eine direkte Zufahrt zur S 319 ist nicht genehmigungsfähig.

In einer weiteren Stellungnahme vom 16.03.2020 schreibt das LaSuV, dass der Ergänzungssatzung bei Einhaltung des § 24 SächsStrG zugestimmt wird. § 24 SächsStrG

⁵ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 14.12.2020.

schreibt vor, dass vom äußeren Fahrbahnrand der Staatsstraße gemessen eine Bauverbotszone von 20 Metern besteht. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten. Des Weiteren besteht eine Bauvorbehaltszone von 40 Metern. In diesem Bereich bedarf die Bebauung der Zustimmungspflicht des LaSuV.

Das Landratsamt Vogtlandkreis/Abteilung Verkehrslenkung und -sicherung nennt in seiner Stellungnahme vom 14.12.2020 folgende Hinweise, die bei der weiteren Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind:

„Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt beginnt aus Fahrtrichtung Hof kommend erst an der kommunalen Straße, "Straße der Solidarität". Die Verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt (VZ 310 StVO) beginnt jedoch einige Meter früher, noch vor dem linksseitig befindlichen Feldweg, welcher aber nicht mehr zum Flurstück 53/2 der Gemarkung Großzöbern gehört. Auf dem Grundstück steht bereits ein Wohnhaus mit der Anschrift "Straße der Solidarität 30". Die Längs-seite steht zur Staatsstraße 319.

Die Erschließung erfolgt wie bereits im Punkt 6 des Erläuterungsberichts beschrieben über die kommunale Straße.

Wenn für die Medienträgererschließung in die kommunale Straße eingegriffen werden muss, so ist bei Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum nach § 45 Absatz 6 StVO rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme von der bauausführenden Firma ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen. Dies wäre in diesem Fall die Gemeinde-verwaltung Weischlitz.

Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich im Ortszentrum. Dieses ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Gehweg in Richtung Zentrum linksseitig ist vorhanden.“

Trink- und Löschwasser

Im Rahmen einer Vorabfrage teilte der ZWAV in seiner Stellungnahme vom 05.03.2020 mit, dass das Flurstück trinkwasserseitig durch eine Versorgungsleitung in der Straße der Solidarität erschlossen ist. Die Herstellung eines Anschlusses ist privatrechtlich zu regeln.

Auch die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist gesichert. Gewährleistet werden muss, dass eine Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für eine mögliche

Löschdauer von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss (nach Arbeitsblatt W 405)⁶. In die Betrachtung zur Löschwasservorhaltung können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden (Hydranten, Teiche, Bäche, Brunnen u.ä.). Das LRA weist darauf hin, dass im Idealfall die Löschwasserentnahmestelle nicht weiter als 100 - 120 m vom Objekt entfernt ist. Zu den für die Löschwasserversorgung vorgesehenen Gewässern muss eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein. Anforderungen an derartige Zufahrten sind in der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" enthalten. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten im erforderlichen Maße erreicht werden können.

Die Gemeinde teilte mit, dass es auf dem Flst. 19/3 der Gemarkung Großzöbern (zwischen Straße der Solidarität 4 und 6) in ca. 250 m Entfernung eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 150 m³ gibt. Die Löschwasserversorgung gilt damit als gesichert.

Abwasser

Die schmutz- und niederschlagswasserseitige Entsorgung der Ergänzungsflächen ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren nachzuweisen.

Der Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II A der Talsperre Dröda. Die Abwasserentsorgung muss entsprechend der Vorgaben der Schutzgebietsverordnung erfolgen. Im Rahmen einer Vorabfrage teilte der ZWAV in seiner Stellungnahme vom 05.02.2020 mit, dass die Erschließung möglich ist. In der Straße der Solidarität liegen Schmutz- und Regenwasserkanal. Die Überleitung von der Straße der Solidarität zum hinteren Teil des Flurstücks 53/2 muss privat hergestellt werden.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

In ihrer Stellungnahme vom 02.06.2020 weist die MITNETZ STROM auf Folgendes hin:

⁶ Stellungnahme des Landratsamts Vogtlandkreis/Brand- und Katastrophenschutz vom 18.12.2020.

„Im angrenzenden Bereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der Service-nummer 08002884400 (kostenfrei) rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Weischlitz/OT Großöbern 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.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen und Wegenetzes der Gemeinde Weischlitz/OT Großöbern zu berücksichtigen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

Erschließungsinvestitionen auf der Grundlage der Ergänzungssatzung werden durch die Netzregion SüdSachsen der MITNETZ STROM nicht durchgeführt.

Etwaige Bepflanzungen müssen so erfolgen, dass eine Schädigung unserer Anlagen auch unter Beachtung des Pflanzenwachstums ausgeschlossen ist. Hinweise dazu sind im "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen enthalten.

Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür bieten wir Ihnen die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de an

Gasversorgung

In der Ortslage Großöbern ist kein Erdgasversorgungsnetz für Endverbrauchskunden vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des geplanten Vorhabens als nicht möglich angesehen wird⁷.

⁷ Stellungnahme der inetz vom 19.11.2020.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann von der Straße der Solidarität her erfolgen.

7. Übergeordnete Planungen

7.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weischlitz verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. 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. Dazu ist nicht zwingend erforderlich, dass die Satzung aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird.

Mit der Aufstellung der 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 Großöbern 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,

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.

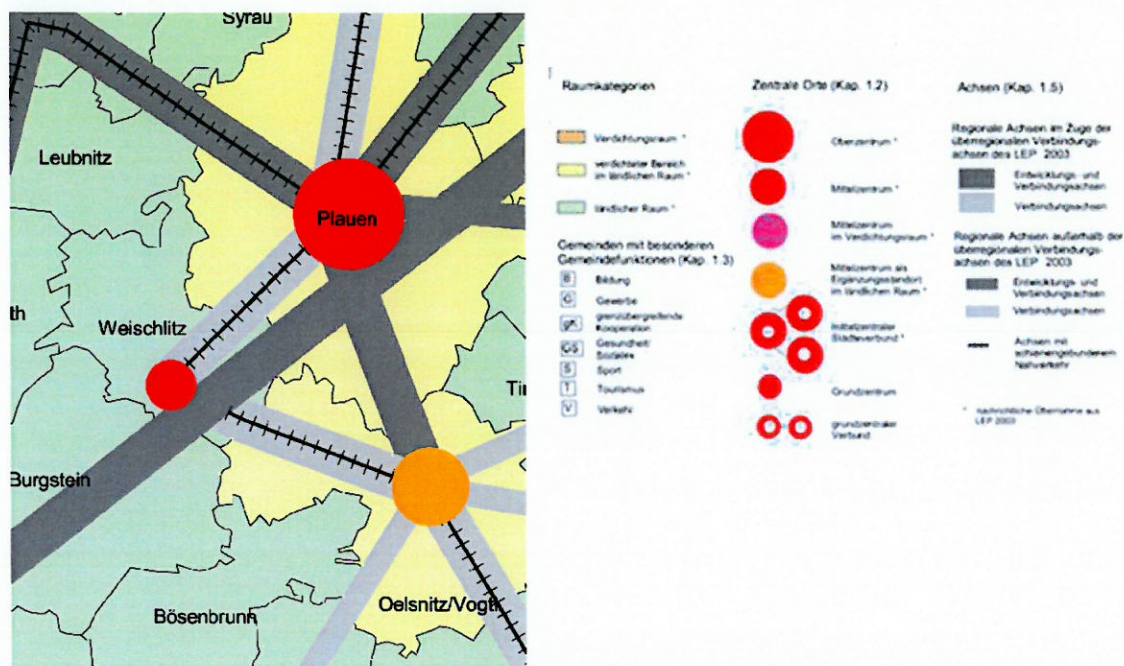
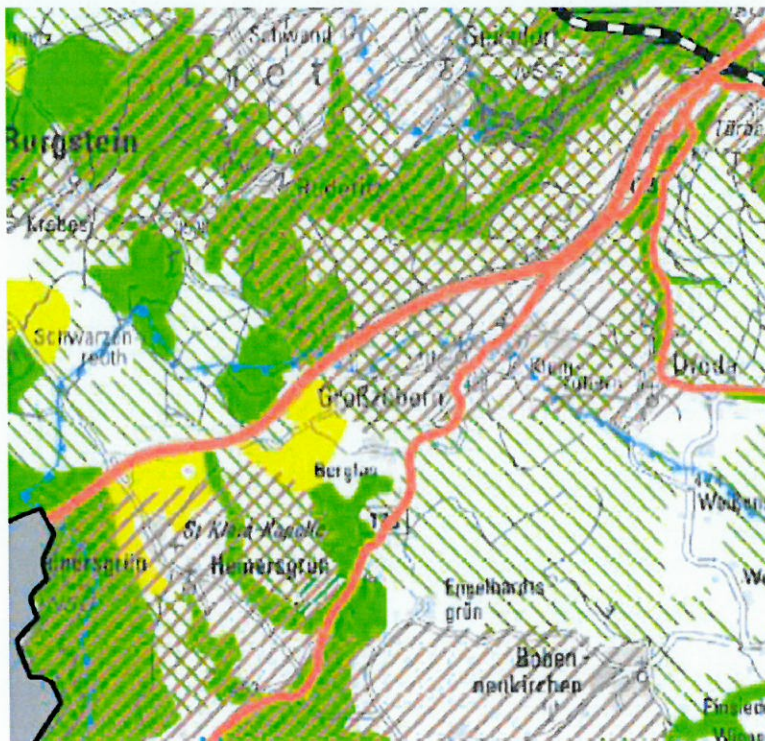


Abb. 5: Ausschnitt Karte 3 – Raumstruktur, Regionalplan Südwestsachsen 2008

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

Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

Gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ des **RP-E RC** befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes Kulturlandschaftsschutz.



Freiraumstruktur

Vorranggebiet

Vorbehaltsgebiet



Kulturlandschaftsschutz
(Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1, Z 2.1.2.2)

Abb. 6: Ausschnitt Karte 1.2 RP-E RC - Raumnutzung

Gemäß Z 2.1.2.2 sollen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz die vorhandenen charakteristischen Strukturen und Landschaftselemente erhalten und unter Beachtung der Gebietspezifität ergänzt bzw. weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gebiete sollen dazu auf örtlicher Ebene konkretisiert und durch erforderliche Maßnahmen unteretzt werden. Die Einordnung der Wohngebäude, Garagen und Stellplätze sowie die Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen und die Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf sowie die Beachtung der aus dem Bodenschutz erwachsenden Erfordernisse insgesamt sind im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

Kulturlandschaft:	Kulturlandschaft Burgstein			Nummer:	33
Gemeinde(n):	Burgstein, Weichlitz, Oetsnitz/Vogtl.	Landkreis:	Vogtland		
Begründung der Auswahl:					
Konzentration eines historischen Kulturlandschaftselements	Vielzahl historischer Kulturlandschaftselemente auf engem Raum	Dominanz eines markanten Einzelobjektes	Besondere assoziative Bedeutung des Gebietes	Besondere naturbedingte Eigenart	
Erläuterung:	Die Kulturlandschaft Burgstein setzt sich zusammen aus einem großen Repertoire verschiedener Kulturlandschaftselemente. Das Landschaftsbild besteht aus einem stetigen Wechsel von Offenland- und Waldflächen. Neben weitläufigen Hecken- und Baumreihenformationen und vereinzelt Felsbildungen erweitert eine Vielzahl von Einzelstrukturen mit historischer Bedeutung das Kulturlandschaftsangebot.				
 Werte Sichtbezüge		Charakterisierung markanter Kulturlandschaftselemente: Die Waldflächen des Gebietes um Burgstein befinden sich überwiegend in der Nähe von Gewässern, wie beispielsweise Felebach, Kemnitzbach, Lohgraben und Weißer Eisler. Dabei ist auch die unmittelbare Nähe zu den Talsperren Park und Dröda vielerorts spürbar. Durch das bewegte Relief des Mittelgebirges und ausreichend unbewaldeter Bereiche ergeben sich viele Sichtbeziehungen, welche die Stauseen bzw. deren Staumauern zum Vorschein bringen. Ein weiteres sehr markantes Element ist die Eislerbrücke der Autobahn A72 bei Park, die als Steinbogenbrücke 60m über der Tallage aufragt. Durch die imposante Höhe ist sie vielerorts einsehbar. Eine Vielzahl an verschwundenen oder rudimentär noch existenten Burgen (die im Wald verborgene, imposante Burgruine Burgstein) und Wasserburgen (Wasserburg Geilsdorf) lassen ebenso einen dichten Bezug des Raumes zu seinen Gewässern zu. Die nicht mehr existenten Wasserburgen sind noch an ihnen gewidmeten Straßennamen ablesbar. Desweiteren konnten sich Anwohner an früher existente Wasserburgen nahe der Staumauer der Talsperre Park und in Kemnitz erinnern. Zusätzlich tragen Felsformationen, hanggezogene Hecken und häufig vorkommende Hecken zu einer noch größeren Raumvielfalt bei. Letztere sind jedoch oftmals entlang der A72 vorzufinden, sodass anzunehmen ist, dass es sich um Ersatzpflanzungen, resultierend aus dem Autobahnbau, handelt.		 Ruine Burgstein	
 Staumauer Talsperre Park		Hinweise und Empfehlungen: Um den weitläufigen Charakter der Landschaft zu erhalten, sollte die Sicht nicht versperrt werden. Hecken und Baumreihen sollten vor allem in den Räumen der stärksten anthropogenen Nutzung regelmäßig kontrolliert und gepflegt werden. Bei der Vielzahl an „verschollenen“ Burgen könnte auch ein Burgenlehrpfad geschaffen werden, der an den ehemaligen Schauplätzen vorbeiführt.		 Hecken entlang der A72	

Nach dem Hinweis des Regionalen Planungsverbandes (Stellungnahme vom 20.11.2020) soll geprüft werden, ob Z 1.2.7 des RP-E RC mit der Satzung kompatibel ist.

Z 1.2.7 RP-E RC: Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten

- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren,
- die historisch wertvollen Stadt- und Dorfkerne (s. Karte 2 „Siedlungswesen“) zu erhalten, zu sanieren und angepasst weiterzuentwickeln,
- die Wohngebiete unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und sozialer Belange, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf und den künftigen Anforderungen umzustrukturieren, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen,
- nicht mehr benötigte Bauflächen, insbesondere in randstädtischen Bereichen, zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

➔ Es handelt sich um ein sehr umfassendes und langfristig angelegtes Ziel. Die Prüfung des Verhältnisses zwischen Ziel und Ergänzungssatzung soll deshalb anhand der in der Zielbegründung formulierten Gründe erfolgen.

Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich soll auf das unabdingbare Maß minimiert werden. Als Begründung werden der Schutz des Freiraumes, seiner ökologischen Funktionen und ein Entgegenwirken der Zersiedelung der Landschaft aufgeführt. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.

Mit der Ergänzungssatzung werden Flächen, welche in Randlage an den Siedlungskörper angrenzen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Eine Zersiedelung der Landschaft findet also gerade nicht statt. Die Ergänzungssatzung wird aufgrund der bestehenden ortskonkreten Nachfrage aufgestellt. Darüber hinaus werden keine Flächen in Anspruch genommen, so dass das Maß der Flächeninanspruchnahme als auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt betrachtet werden kann. Zwar werden unverbaute Flächen in Anspruch genommen, jedoch unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen, so dass Wohnraum geschaffen werden kann, ohne dafür zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

In der Begründung zu Ziel 1.2.7 wird weiterhin angeführt, dass ein wichtiger Grundsatz der Siedlungsentwicklung der sparsame Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche sein soll. Auch dies findet mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung Beachtung.

Laut Begründung zu Ziel 1.2.7 wird die Ursache der Leerstandsentwicklung auch im „Neubau an Einfamilienhäusern in meist randständischen Bereichen“ gesehen. Als resultierende Probleme werden eine hohe Fluktuation am Wohnungsmarkt und eine räumliche Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes nach Wohnpräferenzen und Zahlungsfähigkeit genannt. Die Wichtigkeit der Faktoren Ausstattung, Lage und Sozialstruktur wird hervorgehoben.

Mit dem Bau eines Einfamilienhauses legt sich der Bauherr langfristig auf einen Wohnstandort fest, meist geht damit die Ansiedlung einer jungen Familie einher. Dass daraus eine weitere Fluktuation am Wohnungsmarkt resultiert ist nicht zu besorgen. Aus dem Anspruch der Bauherren an Ausstattung, Lage und Sozialstruktur und ihren Wohnpräferenzen im Allgemeinen erwächst der konkrete örtliche Bedarf, auf den

mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung reagiert wird. Lage und Sozialstruktur sind dabei besonders ausschlaggebend, da eben die örtliche Bevölkerung des Ortsteiles Großöbern in Großöbern gehalten werden soll. Dazu ist ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Eine weitergehende Prognose der gesamstädtischen Quartiersentwicklung im Rahmen dieser Ergänzungssatzung erübrigt sich daher

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 unbekannten 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 § 18 BodSchG 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.

Nutzungsbeschränkungen entlang klassifizierter Straßen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, weshalb entlang der Plauener Landstraße (S 319) die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gemäß § 24 des Sächsischen Straßengesetzes anzuwenden sind. In der Planzeichnung erfolgte die

Kennzeichnung der Bauvorbehaltszone nach § 24 Abs. 2 SächsStrG sowie der Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG.

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 bau-planungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und eine geordnete städtebauli-che Entwicklung gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der bauli-chen 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 einen Teilbereich des Flurstücks 53/2 der Gemarkung Größzöbern.

§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 benannten Bereich „Straße der Solidarität“ eine abschließende städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich fixiert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im südlichen Anschluss nicht mehr möglich. Der Geltungsbereich wurde so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Ortsrandlage entsteht.

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 des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung umgesetzt werden. 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.

- (3) Durch den Eingriffsverursacher ist auf eigenem Grundstück die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung aus freiwachsenden Sträuchern unter Beachtung des SächsNRG eine zweireihige Pflanzung standortgerechter, einmal verpflanzter Sträucher verschiedener Arten der Artenliste A oder B im Pflanzabstand von höchstens eineinhalb Metern zu pflanzen und zu erhalten. Auf der grundstücksabgewandten Seite der Hecke ist ein Saumstreifen von 1 m Breite einzurichten.

Maßnahmen zur Bestandspflege der Randeingrünung:

- Auf-den-Stock-Setzen einzelner Heckenabschnitte im zeitlichen Abstand von 10 bis 25 Jahren
- abschnittsweise Verjüngung
- Mahd des Saumes aller drei bis vier Jahre – kein Mulchen

Der Gehölzschnitt soll möglichst spät im Winter, jedoch spätestens Ende Februar erfolgen. Gehölzschnitt und die Mahd des Saumes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück sich die Heckenpflanzen befinden.

→ Die Festsetzung dient dem Eingriffsausgleich. Mit der Pflanzmaßnahme werden ökologisch und landschaftlich aufwertende Strukturen eingebracht und neue Lebensräume geschaffen. Weiterhin wird mit der Festsetzung der Innen- vom Außenbereich optisch klar abgegrenzt, ohne die Grundstücke zu „zerschneiden“.

- (4) 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 zeitnahe Ausgleich gewährleistet.

- (5) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:

- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,
- dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungserfordernis bei Abgängen,
- Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
- Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.

- (6) Die Festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes 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*⁸.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden am südlichwestlichen Plangebietsrand in Form einer Heckenpflanzung für eine adäquate Kompensation sorgen. Dadurch entstehen naturnahe Lebensräume insbesondere für Vögel, Insekten und

⁸ Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden, 2003. Fassung 2009.

Kleinsäuger. Weiterhin wird der Biotopverbund am Ortsrand verbessert. Die Fläche für Neuanpflanzungen beträgt 165,58 qm.

Die an die S 319 angrenzende Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets wird von Bebauung freigehalten, so dass die dort bestehenden Bäume erhalten werden.

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 innerhalb des festgesetzten 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 pyraeaster</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		

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1 der Begründung).

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. 2.198 qm 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 Großöbern 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

Abb. 1: Lage im Siedlungs- und Verkehrsnetz	5
Abb. 2: Lage des Ortsteiles Großöbern im Raum	8
Abb. 3: Standortfotos	9
Abb. 4: Karte 1 – Raumstruktur des Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013	20
Abb. 5: Ausschnitt Karte 3 – Raumstruktur, Regionalplan Südwestsachsen 2008.....	21
Abb. 6: Ausschnitt Karte 1.2 RP-E RC - Raumnutzung	22

Quellenverzeichnis

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