SIGMA PLAN ®

# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Geilsdorfer Straße, OT Schwand“

Begründung zum Entwurf

| | | |
|---|---|---|
| Planungshoheit | : | Gemeinde Weischlitz<br>Am Alten Gut 3<br>08538 Weischlitz<br>Vogtlandkreis |
| Projekt-Nr. | : | 1873 |
| Hof | : | 04.04.2025 |
| Auftragnehmer | : | SIGMA PLAN ® WEIMAR GmbH<br>Regionalbüro Vogtland / Franken |

.....

( Dipl.-Ing. (FH) Nicole Horlbeck, Bearbeiterin )

## INHALTSVERZEICHNIS


**1 ALLGEMEINES ..... 2**

**2 RECHTSGRUNDLAGEN ..... 3**

**3 VERANLASSUNG UND PLANUNGSZIELE ..... 4**

**4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ..... 6**
4.1 Landes- und Regionalplanung ..... 6
4.2 Flächennutzungsplan ..... 11
4.3 Sonstiges ..... 11

**5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN ..... 15**
5.1 Lage ..... 15
5.2 Darstellung Innenbereich ..... 18
5.3 Umgebungsbebauung ..... 19
5.4 Einzubeziehende Außenbereichsflächen ..... 19
5.5 Erschließung ..... 20
5.6 Natur und Umwelt ..... 23

**6 SATZUNGSINHALTE ..... 25**
6.1 Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ..... 25
6.2 Grünordnerische/Naturschutzrechtliche Regelungen nach § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB ..... 27
6.3 Sonstige Regelungen ..... 29
6.4 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ..... 30
6.5 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ..... 30
6.6 Hinweise ..... 30

**7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 32**

# 1 ALLGEMEINES

**Angaben zur Lage**

| | |
|---|---|
| Kommune: | Gemeinde Weischlitz |
| Landkreis: | Vogtlandkreis |
| Region: | Chemnitz |
| Landesdirektion: | Sachsen |
| Bundesland: | Freistaat Sachsen |

**Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

1. Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (Zeichnerische Festsetzung)
2. Textliche Festsetzungen

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

**Planstand**

04.04.2025

**Plangrundlage**

ALKIS-Daten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Offene Geodaten der Gemarkung Schwand, Stand: 28.03.2025

**Planungshoheit**

Gemeinde Weischlitz
Am Alten Gut 3
08538 Weischlitz
Tel.: 037436 / 917-0

**Planverfasser**

SIGMA PLAN Weimar GmbH – Regionalbüro Vogtland/Franken
Heiligengrabstraße 12
95028 Hof / Saale
Tel.: 09281 / 144 1203

**Urheberrecht**

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung - auch auszugsweise - ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Gemeinde Weischlitz sowie des Planverfassers zulässig.

## 2 RECHTSGRUNDLAGEN

**Bundesrecht**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 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 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Landesrecht**

**Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)

**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 das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672)

**Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.06.2024 (SächsGVBl. S. 636)

**Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. weitere Gesetzlichkeiten zu beachten sind.

## 3 VERANLASSUNG UND PLANUNGSZIELE

Veranlassung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist die Absicht der Gemeinde Weischlitz, in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage, angrenzend an den Siedlungszusammenhang, eine der Eigenentwicklung der Kommune gerecht werdende Wohnbauflächenerweiterung vorzunehmen. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll der Innenbereich im Bereich der Geilsdorfer Straße partiell abgegrenzt und maßvoll ergänzt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird sichergestellt, indem sich die Bebauung entlang der Geilsdorfer Straße fortsetzt und Richtung Nordosten die Lücke zum Siedlungszusammenhang geschlossen wird. Es soll eine Außenbereichsfläche, bestehend aus Teilflächen von 3 Flurstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Hier unmittelbar erfüllte Voraussetzungen sind, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, und diese bereits durch die wohnbauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt ist. Es liegt eine dorftypische Prägung vor, eine Mischung aus Wohn- und

zugehörigen Nebengebäuden. Durch die Ergänzungssatzung werden 4 Bauvorhaben möglich. Für zwei besteht bereits ein konkreter Wohnbaubedarf durch Ortsansässige. Die verbleibenden zwei, für die noch kein konkreter Bedarf bestehen, wird für Schwand als angemessenen erachtet, um Flächen für die Eigenentwicklung in den kommenden Jahren zu sichern.
Mit dem gegenüber der Bauleitplanung einfachen Instrument der Ergänzungssatzung soll also der konkreten Nachfrage im Ortsteil Schwand ein konkretes Angebot entgegengebracht werden.
Aktuell sind in Schwand keine Baulücken und Leerstände verfügbar sind. Folglich wird durch die Ergänzungsfläche Wohnbaufläche geschaffen und als Möglichkeit gesehen, Ortsansässige zu halten. Gleichwohl ist die Verfügbarkeit von attraktiven Wohnbauflächen ein achtenswerter Standortfaktor, vor allem hinsichtlich der zunehmend größer werdenden Herausforderungen beim Finden und Halten von Fachkräften, insbesondere im ländlichen Raum.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB, für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3, sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ergänzungsfläche rundet die südöstliche Bebauung von Schwand ab. Die straßennahe Bebauung der Geilsdorfer Straße wird fortgeführt, die Lücke zum nordöstlichen Siedlungszusammenhang geschlossen und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.
Die bereits vorhandene Erschließung (Straße, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation) kann genutzt werden. Die beabsichtigte Bebauung ergänzt die vorhandene Bebauung und rundet diese ab. Städtebauliche Konflikte sind nicht zu erwarten, da sich die Bebauung im Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB an der vorhandenen Bebauung orientieren muss.
Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-prüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Aus der Umgebungsbebauung ergibt sich für die Ergänzungsfläche eine Bebauung mittels Wohngebäude und Nebengebäude sowie Nebenanlagen.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht.

Der Innenbereich (Klarstellungslinie) wurde abgegrenzt, um zu verdeutlichen, dass die Ergänzungsfläche unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

**Bisheriger Verfahrensverlauf**

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie Satz 2 anzuwenden. Die Satzung ist durch den Gemeinderat zu beschließen und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss: | vom __.__._____ |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss: | vom __.__._____ |
| Öffentlichkeitsbeteiligung durch Veröffentlichung im Internet: | vom __.__._____<br>bis __.__._____ |
| Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden: | am __.__._____ |
| Abwägungsbeschluss: | vom __.__._____ |
| Satzungsbeschluss: | vom __.__._____ |
| Anzeige der Satzung: | vom __.__._____ |
| Bekanntmachung der Satzung: | in Kraft seit __.__._____ |

Öffentlichkeitsbeteiligung und deren Ergebnisse
*Wird mit Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

# 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## 4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 (4) BauGB besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Nach § 4 (1) ROG sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Somit ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet aus folgenden raumordnungsrelevanten Plänen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP-2013) und
- Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP-RC 2024).

## Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP-2013)

Die Gemeinde Weischlitz zählt laut LEP 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.

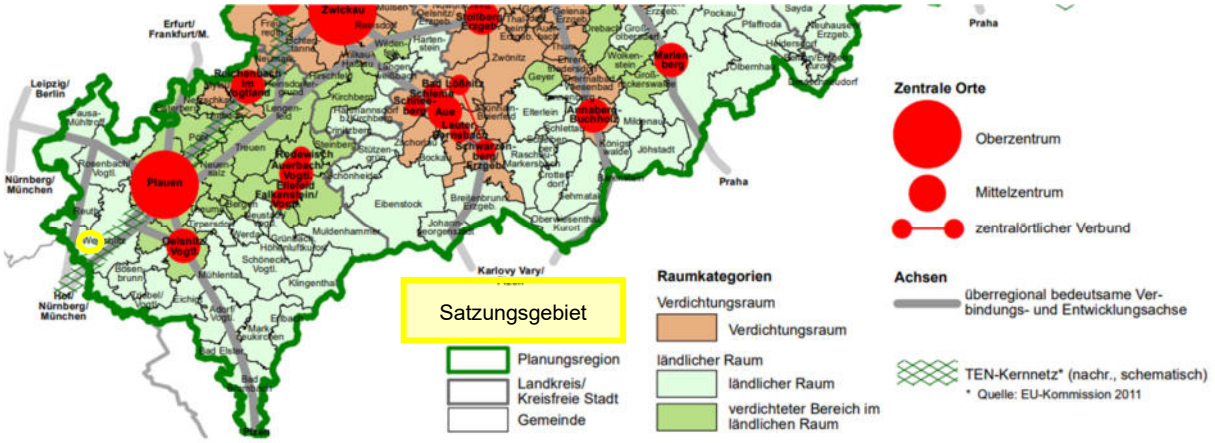


*Abb. 1: Auszug Karte 1 - Raumstruktur des LEP 2013 (Quelle: LEP 2013)*

Die Ziele und Grundsätze des LEP 2013 stehen der Ergänzungssatzung nicht entgegen. Mit der Satzung wird einem konkreten Bedarf zweier Ortsansässiger und der der kommunalen Eigenentwicklung der nächsten 5 bis 10 Jahre, entsprochen.

## Regionalplan Region Chemnitz 2024 (RP-RC 2024)

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des LEP 2013 wird im Regionalplan 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.

In der **Karte 1.2 – Raumnutzung -** (Festlegungskarte) wird dargestellt, dass es sich bei dem Geltungsbereich der Satzung zum überwiegenden Teil um Siedlungsfläche bzw. „Weißfläche“ handelt.

Ein Teil der Ergänzungsfläche auf Flurstück 78/2 befindet sich im Vorranggebiet der Landwirtschaft.

*Abb. 2: Auszug Karte 1.2 - Raumnutzung (Quelle: RP-RC 2024)*

Laut Grundsatz 2.3.1.1 ist die Landwirtschaft im Vorranggebiet so zu erhalten und zu entwickeln, dass sie ihren Aufgaben zur Sicherung der Lebensgrundlage und zur Versorgung der Bevölkerung auch unter den Herausforderungen von Klimaveränderungen bzw. des Klimawandels nachkommen und zur Schonung von Natur und Umwelt sowie nachhaltig zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen kann. Gemäß Ziel 2.3.1.2 ist in diesen Gebieten darauf hinzuwirken, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung, mit Rücksicht auf den Erhalt der Existenzgrundlage der Landwirtschaft, vermieden wird. Vordergründig sollen mit diesen Festlegungen die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den höchsten Werten der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Stufe V - sehr hoch bis Stufe III - mittel) vor einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen geschützt werden.
Laut Bodenübersichtskarte des Freistaates Sachsens handelt es sich bei dem Teil des Satzungsgebietes, welcher im Vorranggebiet Landwirtschaft liegt, um Podsol-Braunerde aus sandig-lehmiger Fließerde (Tonschiefer, Phyllit, Glimmerschiefer, Grauwacke) mit einer natürlichen Bodenfruchtbarkeit der Stufe II - gering. Folglich entspricht die Fläche nicht den Voraussetzungen für die Zuordnung zu einem Vorranggebiet der Landwirtschaft. Außerdem handelt es sich um einen kleinen Randbereich des Vorranggebiets. Die Inanspruchnahme des Plangebiets für eine Wohnbauflächenentwicklung steht damit nicht im Widerspruch zu dem vorher zitierten Grundsatz und Ziel des Vorranggebietes „Landwirtschaft“.

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

Gemäß **Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz -** befindet sich das Satzungsgebiet im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - "Kulturlandschaft Burgstein". In diesen Gebieten sollen die Landschaften der Region (hier die typische Kuppenlandschaft) in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Spezifisch neben der Kuppenlandschaft ist die Waldhufenstruktur, welche in der nördlichen und östlichen Ortsbereich noch gut erkennbar ist. Durch die Bebauung „Zur Siedlung“ wurde diese jedoch in der südlichen Ortslage bereits aufgelöst. Das Planungsziel steht somit nicht im Widerspruch zur den Zielvorgaben. Im Gegenteil, durch die Wohnbebauung und Vorgaben zur Grünordnung wird das Landschaftsbild attraktiver gestaltet.
Die Nutzung vorhandener Erschließungen, die straßennahe Bebauung, eine störungsarme Wohnbebauung, urtypische Gelänge-Grundstücke mit Haus- und Obstgartenstrukturen, werten das Landschaftsbild auf und erhöhen die Vielfalt der Natur- und Kulturlandschaftselemente.

Gemäß **Karte 9 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen –** befindet sich das Satzungsgebiet in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung. Dort ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenerosion durch acker- und pflanzenbauliche Maßnahmen, landschaftsangepasste Anreicherung mit gliedernden Flurelementen und durch eine erosionshemmende Schlageinteilung sowie ggf. auch durch kulturtechnische Maßnahmen vorgebeugt wird. Die Umwandlung von Acker- in Rasen-/Gartenfläche mindert die Wassererosionsgefährdung.
Die Ergänzungsfläche ist ebenfalls in Karte 9 als Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) festgelegt. In diesen Bereichen ist die sehr hohe und hohe

Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-)Stoffeinträgen durch bestehende sowie geplante Flächennutzungen (z.B. Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) besonders zu beachten. Es soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.
Die mit der Satzung ermöglichte Nutzung/Wohnbebauung wird den Vorgaben entsprechen. Häusliche Schmutzwässer können über den Schmutzwasserkanal der zentralen Kläranlage zugeführt werden und nur unbelastete Niederschlagswässer kommen zur Versickerung.

Im Ergänzungsbereich wurde in der **Karte 12 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung -** der überregional bedeutsame Offenlandlebensraum "Brut/Rast“ festgelegt. Der Aspekt des Vogelzuges bedarf bei der Prüfung raumbedeutsamer Planungen und Vorhaben einer gesonderten Beachtung. Besondere überörtliche Bedeutung für den Vogelzug besitzen neben den Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) auch die festgelegten Gebiete der Offenlandlebensräume/Brut und Rast.
Größere Offenlandlebensräume sind durch Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz gesichert; allerdings nur sehr unvollständig. Daher sind die Gebiete in Karte 12 ebenfalls bei Planungen im besonderen Maße zu berücksichtigen. Bei Baumaßnahmen im Offenland soll diese besondere Funktion als Lebensraum berücksichtigt werden. Vögel des Offenlandes benötigen verhältnismäßig großräumig störungsarme und offene Bereiche mit geeigneten Bruthabitaten, ausreichendem Nahrungsangebot und, von Art zu Art unterschiedlich, bestimmten Vertikalstrukturen (z.B. Flurgehölze). Eine Zerschneidung der Offenlandes erfolgt durch die Satzung nicht, sie schließt sich unmittelbar an dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an. Durch Rasen- und Gartennutzung verbunden mit Baumpflanzungen wird das Nahrungsangebot erhöht.

Das weiteren wird das Satzungsgebiet laut **Karte 13 - Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse –** als relevanter Raum (G

2.1.3.9) geführt. Die fledermausrelevanten Räume wurden in einer 5-stufigen Skala (0 bis IV) nach der Stärke ihrer Bedeutung gewichtet. Relevante Räume sind Bereiche der Stufe I. In besonderem Maße sind die Belange der Fledermäuse in Räumen der Stufe III und IV zu berücksichtigen.
Folglich kann im Satzungsgebiet dem Grundsatz auch entsprochen werden, da die Bebauung kleinflächig erfolgt und in den Randbereichen Gehölzstrukturen angelegt werden. Die Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse wird damit erhalten.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weischlitz verfügt über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem sich die beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung ableiten lässt. Demzufolge kann nicht entgegengehalten werden, dass die Darstellung des FNP der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung widerspricht.

## 4.3 Sonstiges

**Natura 2000-Gebiet**

*Abb. 3: Vogelschutzgebiet "Vogtländische Pöhle und Täler (Quelle: GeoSN)*

Südwestlich des Satzungsgebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 81 - Vogtländische Pöhle und Täler (EU-Meldenr.

5537-451). Der geringste Anstand beträgt rund 235 m zu der äußeren Grenze des Satzungsgebietes.
Das Vogelschutzgebiet hat eine Größe von zirka 1845 Hektar. Charakterisiert wird das Vogelschutzgebiet als ein Landschaftsausschnitt des Mittelvogtländischen Kuppenlandes mit dem tief eingeschnittenen Talsystem der Weißen Elster und mehrerer ihrer Nebenbäche wie z.B. Triebel-, Kemnitz- und Rosenbach. Auffällig sind charakteristische Diabas-Härtlingskuppen (Pöhle) sowie mehrere kleine Teiche und die Vorsperre samt Vogelschutzbecken der Talsperre Pirk. Umfasst sind naturnahe, mäandrierende und fischreiche Bachabschnitte, mit teils gut ausgeprägten Kiesbänken, Prall- und Gleitufern. Diese sind teilweise mit Erlen-Eschen-Weiden-Gehölzsäumen bestanden. Steilhanglagen sind teilweise von Felsen durchragt. In den Hangbereichen und auf den Pöhlen sind Trocken- und Halbtrockenrasen, Lesesteinhaufen, Steinriegel und Hecken, Gebüsche, Reste naturnaher höhenkiefernreicher Laubwälder, Eichen-Trockenwälder, kleinflächige Fichtenforste, an den Steilhängen auch edellaubholzreiche Hangschuttwälder zu finden. Umfasst sind auch einige aufgelassene oder in Betrieb befindliche Steinbrüche mit Felssteilwänden, Abraumhalden, Pionier- und Felsflurgesellschaften. [Quelle: Verordnung des Regierungspräsidiums Chemnitz zur Bestimmung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Vogtländische Pöhle und Täler“]

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder SächsUVPG ist durch die Ergänzungssatzung prinzipiell nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Obwohl sich ein Natura 2000-Gebiet im Umfeld der Satzung befindet, sind von dem zulässigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten.

**Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Ergänzungsfläche auf Flurstück 78/2 befindet sich fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Burgsteinlandschaft“. Das Schutzgebiet wurden nachrichtlich in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen. Parallel zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Ausgliederung aus dem LSG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Im Satzungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnistand keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG.

**Artenschutz**

Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG gelten im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Die Errichtung der baulichen Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften im Satzungsgebiet, stellen zwar Eingriffe in Natur und Landschaft dar, diese gehen jedoch nicht mit dem Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten einher. Durch den vorher genannten Eingriff ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten.
Im Rahmen konkreter einzelner Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich zu berücksichtigen sowie konkrete Festsetzungen zu treffen bzw. Auflagen zu erteilen. Die Baumaßnahmen und Gehölzrückschnitte bzw. -rodungen sind außerhalb der Brutzeiten zu beginnen, so werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

**Bodenschutz**

Gemäß § 1 BBodSchG sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen und insbesondere Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Deshalb ist insbesondere folgendes Ziel des Bodenschutzes zu berücksichtigen: Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich vermeiden.
Durch die Festsetzung, die Versiegelungen auf das Notwendigste zu beschränken und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wird diesem Ziel entsprochen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten. Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich wiederzuverwerten. Schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs sind gemäß BBodSchG und SächsABG zu vermeiden.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen ist das Umweltamt des Landratsamtes Vogtlandkreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

**Gewässerschutz**

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Durch die mittels Ergänzungssatzung mögliche Bebauung, ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser abgeleitet und in der zentralen Kläranlage gereinigt werden.
Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

**Abfallbeseitigung**

Im Sinne des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Satzungsgebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Vogtlandkreises gewährleistet.

**Luftreinhaltung**

Im Sinne des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Ergänzungssatzung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

**Lärmbekämpfung**

Im Sinne des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung werden keine lärmintensiven Vorhaben zugelassen.

**Denkmalschutz und Archäologie**

Denkmale sind im Ergänzungsbereich nicht bekannt. Das

Nächstliegende ist die Kirche (nördlich); ca. 80 m Luftlinie entfernt.

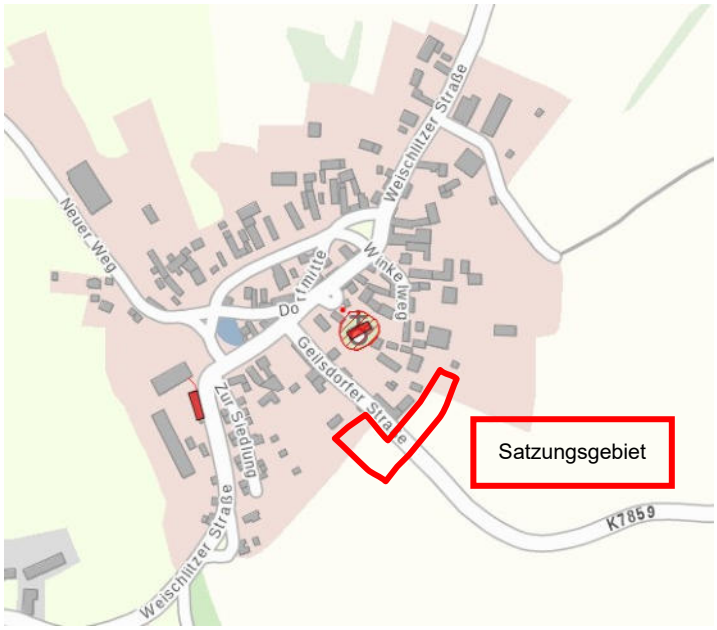


*Abb. 4: Denkmale (Quelle: GeoSN)*

Archäologische Relevanzbereiche sind im Satzungsgebiet und Umfeld nicht bekannt. Dennoch können bei Baumaßnahmen relevante Bodenfunde auftreten. Diese sind gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.

# 5 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

## 5.1 Lage

Die Gemeinde Weischlitz befindet sich im Westen des Vogtlandkreises und gehört zur Landesdirektion Sachsen.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile: Dehles, Dröda, Geilsdorf, Grobau, Großzöbern mit Kleinzöbern und Berglas, Gutenfürst, Heinersgrün, Kemnitz, Kloschwitz, Kobitzschwalde, Krebes mit Ruderitz, Kröstau, Kürbitz, Mißlareuth, Pirk mit Türbel, Reinhardtswalde, Reuth, Rodersdorf, Schönlind, Schwand mit Steins, Thossen, Tobertitz und Weischlitz.
Die Gemeindeverwaltung hat ihren Sitz in Weischlitz, Am Alten Gut 3.

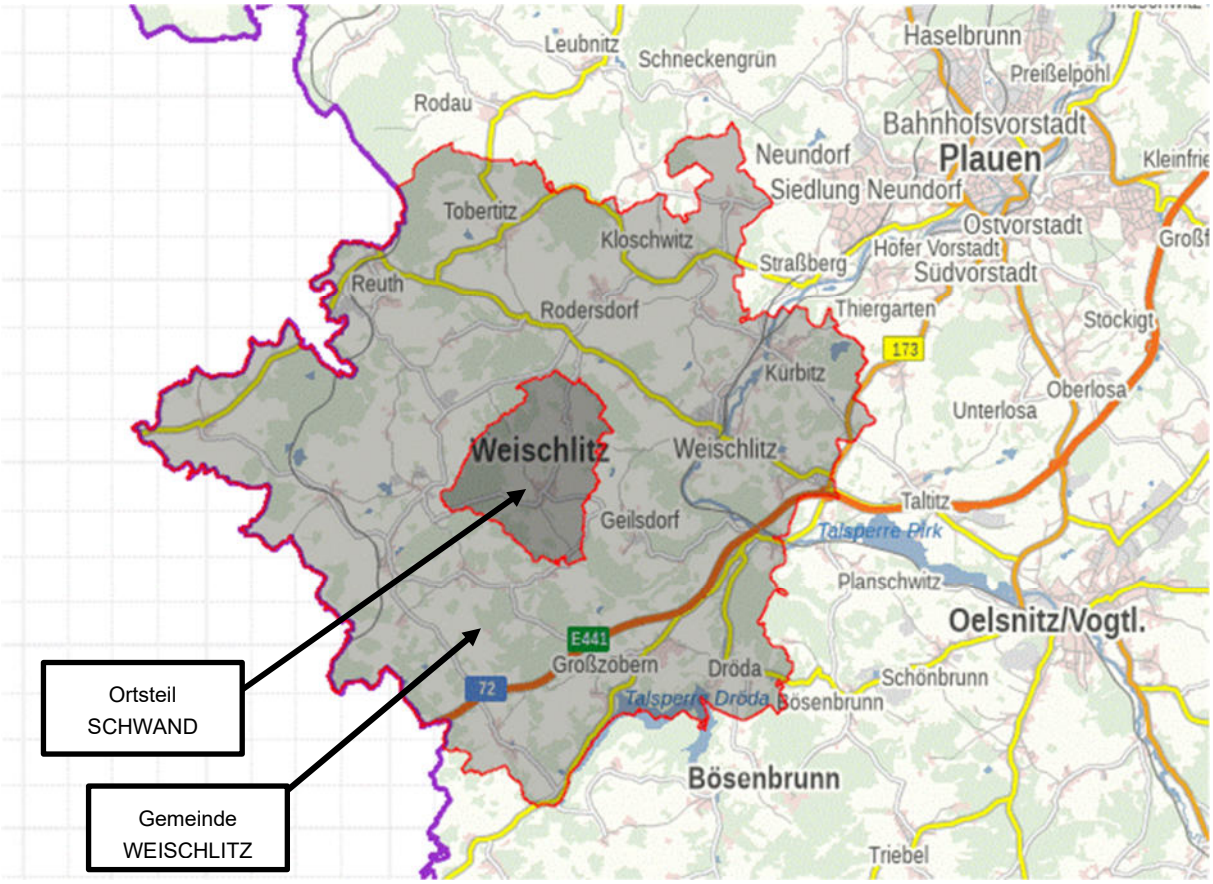


*Abb. 5: Lage von Schwand innerhalb der Gemeinde Weischlitz (Quelle: GeoSN)*

Nachbargemeinden sind: Rosenbach, Plauen, Oelsnitz, Bösenbrunn und Triebel (Vogtlandkreis), Gefell und Tanna (Thüringer Saale-Orla-Kreis) sowie Feilitzsch und Trogen (bayerischer Landkreis Hof).
Schwand liegt ziemlich zentral innerhalb der Gemeinde Weischlitz.
Das Satzungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

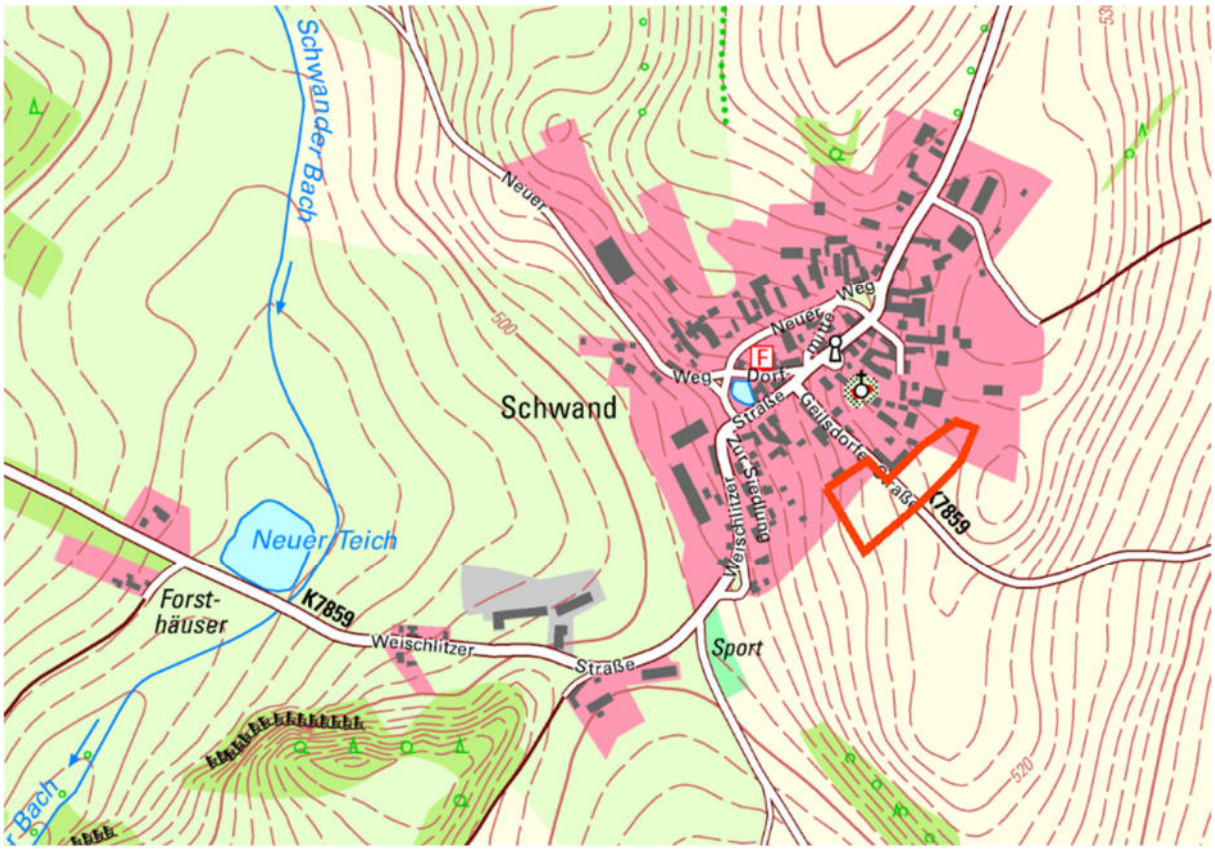


*Abb. 6: Topographische Karte mit Darstellung Satzungsgebiet [©GeoSN]*

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch die angrenzende Ortslage,
- im Osten und Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch die angrenzende Ortslage sowie Garten/Grünflächen.

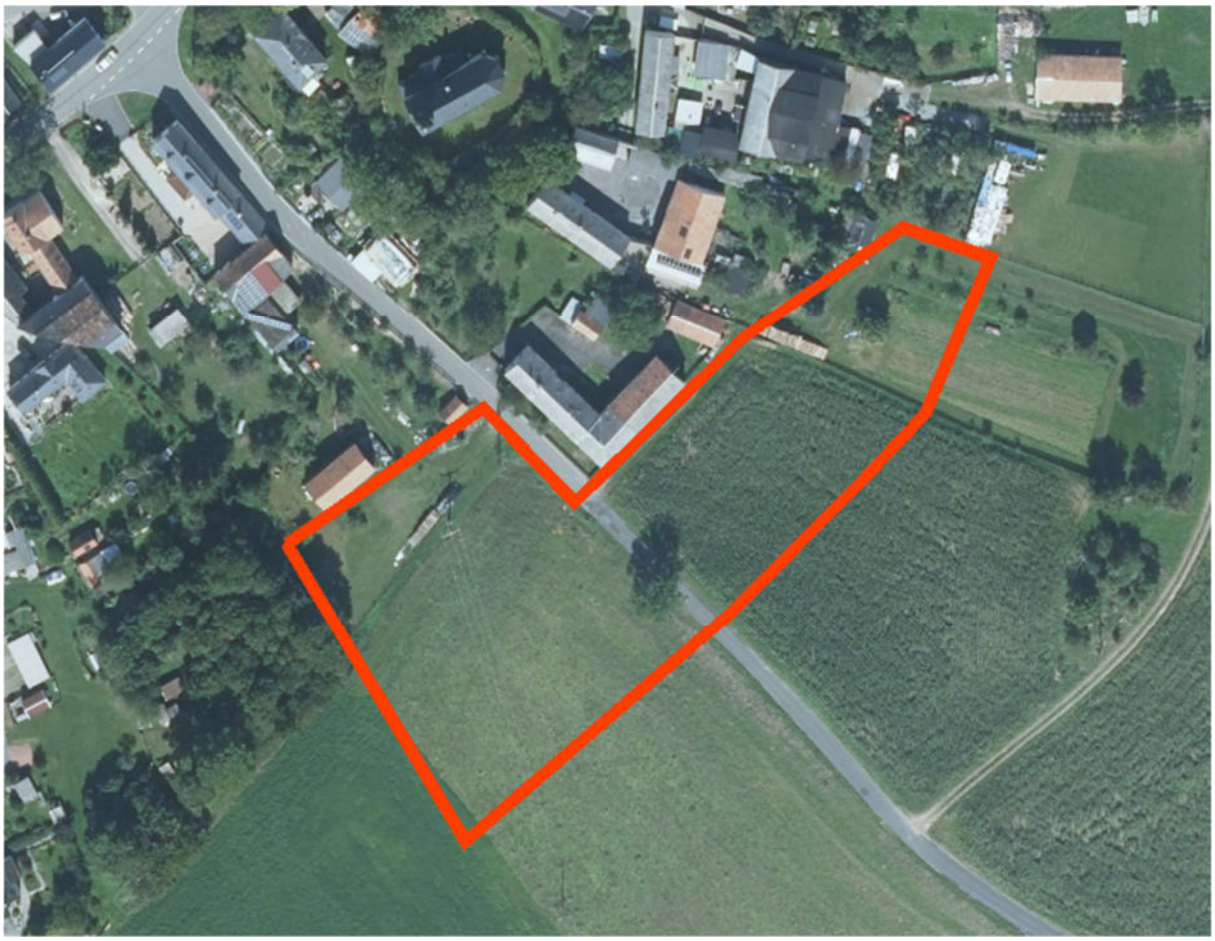

*Abb. 7: Orthophoto mit Darstellung Satzungsgebiet [©GeoSN]*

Der Bereich nördlich der Ergänzungsfläche wird durch eine dichte Bebauung und nordwestlich durch eine lockere Bebauung geprägt. Es handelt sich hierbei um eine Mischung aus Haupt- und Nebennutzungen.

## 5.2 Darstellung Innenbereich

Eine rechtskräftige Innenbereichssatzung gibt es für Schwand nicht. Aus diesem Grund wurde in der Planzeichnung der Innenbereich mittels Klarstellungslinie abgegrenzt, um zu zeigen, wie diese mit der Ergänzungssatzung korrespondiert.
Die Ergänzungsfläche schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

## 5.3 Umgebungsbebauung

Im Vorfeld der Aufstellung der Satzung ist eine Analyse der unmittelbar im Umfeld vorhandenen Bebauung erfolgt.

Die ortstypische Bebauung in der maßgeblichen Umgebung wird von zweigeschossigen Hauptnutzungen (Wohngebäude und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude) als dorftypische Hof-Bebauung geprägt. Das Sattel- und Walmdach sind dabei die bestimmenden Dachformen. Als Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude wurden überwiegend Schiefer und schieferähnliche Materialien aber auch rote Dachziegel verwandt.

## 5.4 Einzubeziehende Außenbereichsflächen

Plangrundlage für die Satzung bildet ein aktueller Katasterplan mit lesbaren Grundstücksangaben im Maßstab 1:1.000.

Ausführungen zur räumlichen Lage der Ergänzungsfläche, können dem Punkt 5.1 der Begründung entnommen werden.

Im Folgenden wird lediglich die Ergänzungsfläche und deren Ausstattung beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Schwand Teile der Flurstücke 78/2, 244 und 241/2. Die rund 8.450 m² große Ergänzungsfläche befindet sich in einer Höhenlage zwischen 532 und 519 m ü. NHN und fällt von Nordost nach Südwest ab.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Landwirtschaftsfläche und Gartenland genutzt. Die Landwirtschaftsflächen sind zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Entlang der Geilsdorfer Straße befindet sich ein Laubbaum. Im Gartenland sind typische Baum- und Strauchpflanzen vorhanden.

Die Ergänzungsfläche auf den Flurstücken 78/1 und 244 wird von Strom-Freileitungen gekreuzt.
Ansonsten sind die Ergänzungsflächen bislang gänzlich unbebaut.

Die Ergänzungsfläche bietet Platz für mehrere Vorhaben (Wohngebäude mit Nebenanlagen). Um die Bebauung auf den vorhandenen Bedarf und die künftige Eigenentwicklung anzupassen, wurden Baufenster festgesetzt. Letztlich werden dadurch 4 Bauvorhaben ermöglicht und dabei noch genügend Freiraum belassen, wie er im Schwander Dorfbild typisch ist.
Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist (Einfügegebot § 34 Abs. 1 BauGB).

Die Flurstücke 78/2 und 241/2 befinden sich in Besitz der potentiellen Bauherren bzw. deren Familienangehörigen. Daher sind keine Probleme hinsichtlich der Verfügbarkeit der Fläche zu erwarten, um den konkreten Bedarf abzudecken.

## 5.5 Erschließung

Die Angaben zur Erschließung beziehen sich auf den derzeitigen Kenntnisstand.

**Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die kommunale Straße „Geilsdorfer Straße“ (Kreisstraße K7859). Für die Ergänzungsfläche auf Flurstück 241/4 ist der derzeit zur straßentechnischen Erschließung genutzte Weg auf Flurstück 244 mittels Geh- und Fahrrecht zu sichern.

**Löschwasser**

Für die im Satzungsgebiet geplanten Gebäude und Anlagen muss eine den Erfordernissen entsprechende Löschwasserversorgung gesichert sein. Ausgegangen wird hierbei von einer Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für eine mögliche Löschdauer von 2 Stunden, die für ein normales Einfamilienhaus zur Verfügung stehen muss (nach Arbeitsblatt 405). In die Betrachtung zur Löschwasserversorgung können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten (auch Hydranten) in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden.

An offenen Löschwasserentnahmestellen steht der Dorfteich (in ca. 200 m Entfernung) zur Verfügung.
Ferner stehen der Feuerwehr Weischlitz fahrzeuggebundenes Löschwasser entsprechend der allgemeinen zur Verfügung. Damit steht ausreichend Löschwasser, auch unabhängig von Hydranten, zur Verfügung.

**Trinkwasser**

In der Geilsdorfer Straße befindet sich die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland. Die knickt Anbindemöglichkeit befindet sich ca. mittig zwischen Hausnummer 33 und 35 in der Straße.

*Abb. 8: Trinkwasser-Bestandsleitung (blau) [©ZWAV], Ergänzungsfläche (rot)*

**Schmutzwasser**

In Schwand besteht eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung im Trennsystem. Abwasserbeseitigungspflichtiger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland. In der Geilsdorfer Straße befindet sich der Schmutzwasserkanal. Dieser endet auf Höhe von Hausnummer 35 und muss entsprechend verlängert werden.

**Regenwasser**

In der Geilsdorfer Straße befindet sich der Regenwasserkanal. Zuständiger Abwasserbeseitigungspflichtiger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland. Der Regenwasserkanal endet auf Höhe von Hausnummer 35 und muss entsprechend verlängert werden.
Vorrangig ist Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu verwerten und/oder zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist mittels Sickertest nachzuweisen und die Beeinträchtigung Dritter, wie etwa durch Vernässungserscheinungen, ist auszuschließen. Ist eine Versickerung nicht möglich kann überschüssiges Regenwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

**Elektrizität**

Im Satzungsgebiet befinden sich Stromversorgungsanlagen der MITNETZ STROM, an welche angebunden werden kann. Hierbei handelt es sich um Freileitungen und Kabel der Mittel- und Niederspannung. Über die Ergänzungsfläche auf den Flurstück 78/2 und 244 verlaufen Freileitungen, die zwecks Baufeldfreimachung umzuverlegen sind. Leitungsrechte sind laut aktuellem Kenntnisstand für diese Leitungsrechte in den Grundbüchern nicht vermerkt.

**Gas**

Gasversorgungsanlagen sind in Schwand nicht vorhanden.

**Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung wird von der Deutschen Telekom Technik GmbH über ein Kabelnetz in der Geilsdorfer Straße bereitgestellt.

**Abfallentsorgung**

Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Vogtlandkreis. Die grundstücksnahe Leerung der Abfallbehälter (Restabfall, Papier, Bioabfall) kann grundstücksbezogen an der Geilsdorfer Straße erfolgen. Die Behälter sind an Abfuhrtagen bereitzustellen.

## 5.6 Natur und Umwelt

Das Satzungsgebiet wird gemäß RP-RC 2024 dem „Mittelvogtländischem Kuppenland und Nordwestvogtländische Hochfläche“ zugeordnet. Hier ist die Vielzahl, oft bewaldeter Diabaskuppen („Pöhle“) kennzeichnend.

Die folgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Ergänzungsfläche, da auch für Ergänzungssatzungen der § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden ist.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Landwirtschaftsfläche sowie Rasen- und Gartenfläche genutzt. Auf der Ergänzungsfläche befinden sich vereinzelt Bäume und Sträucher sowie in den Randbereichen diverse Holzstapel und Lagerflächen.

In der Ergänzungsfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine oberflächennahen Grundwasservorkommen bekannt. Durch die geplante Versiegelung mittels Wohngebäude und eventuell zugehörenden Nebenanlagen sowie Zuwegungen, wird in diesen Bereichen die Oberflächenwasserversickerung verhindert und dadurch die Grundwasserneubildung vermindert. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung und des dadurch vergleichsweise geringen Umfangs der Versiegelung, sowie durch die Anbindung an ein zentrale Abwasserbeseitigung, wird keine wesentliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Wasser** befürchtet.

Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** erfolgen in der Ergänzungsfläche durch die vorzunehmende Versiegelung durch das Wohngebäude und eventuelle Nebenanlagen sowie deren Zuwegungen. Diese Versiegelungen führen zu einem Verlust aller Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum) in dem zu versiegelnden Bereich. Aufgrund des vergleichsweisen geringen Umfangs

der Versiegelung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erwartet. Teiler der Ergänzungsfläche auf Flurstück 78/1 sind aus dem Vorranggebiet der Landwirtschaft zu entlassen.

Das **Schutzgut Klima** ist hier von untergeordneter Bedeutung, da durch Größe und Art der vorgesehenen Bebauung (Wohnhaus mit Nebenanlagen) keine Beeinträchtigungen der klimatischer Wirkungsgefüge zu erwarten sind.

Schutzwürdige oder empfindliche Tier- und Pflanzenarten sind im Bereich der Ergänzungsfläche nicht bekannt. Die benachbarte Wohnbebauung sowie die Nutzung der Fläche als Landwirtschaftsfläche, sind für das Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten als Vorbelastung zu werten.
Durch die Bebauung von Flächen geht Lebensraum verloren, welcher zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung geht. Zwar werden diese Bereiche im Rahmen der Bautätigkeit teilweise zerstört, sind aber anschließend wieder gärtnerisch gestaltbar.
Im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens ist die Einhaltung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in der Ergänzungsfläche nachzuweisen. Die Ergänzungsfläche wird dadurch ökologisch aufgewertet, so dass insgesamt keine relevante Beeinträchtigung für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** nachhaltig ist. Durch die Einhaltung der Gehölzschnittzeiten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** sind nicht zu erwarten. Bis auf baubedingte Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase, gehen keinerlei dauerhafte oder anhaltende negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von der Ergänzungsfläche aus.
Von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen können allerdings bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Es handelt sich hierbei aber nicht um anhaltende Beeinträchtigungen der Wohnqualität, sondern um typische, im ländlichen Raum saisonal kurzzeitig auftretende, Beeinträchtigungen.
Im unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich weder

lärmintensive Gewerbestandorte, noch stark frequentierte überörtliche Straßen. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, im Satzungsgebiet zu erwarten sind.

**Kultur- und Sachgüter** sind innerhalb der Ergänzungsfläche nicht bekannt. Das nächst gelegene Denkmal befindet nördlich. Es handelt sich um die Kirche. Aufgrund der Topographie, des Großgrünbestandes und der zwischenliegenden Bebauung besteht keine direkte Sichtbeziehung, weswegen die geplante Wohnbebauung keine Auswirkung auf den Umgebungsschutz des Denkmals ausübt.

Das **Landschaftsbild** im Bereich der Ergänzungsfläche ist geprägt durch Acker-, Grünland und Gartennutzung. Naturnahe Elemente sind vereinzelte Bäume und Sträucher. Insgesamt weist der Nahbereich um die Ergänzungsfläche eine eher geringe Schutzwürdigkeit auf. Durch die festgesetzte Gehölzpflanzung als Ausgleichsmaßnahme, wird das Landschaftsbild im Bereich der Ergänzungsfläche verbessert, zum Außenbereich hin aufgewertet und naturnah strukturiert. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die nachhaltigsten Auswirkungen hat die Wohnbebauung der Ergänzungsfläche auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend auszugleichen.

# 6 SATZUNGSINHALTE

## 6.1 Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Voraussetzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist gegeben (vergleiche die bisher gemachten Ausführungen).
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich zunächst nach § 34 BauGB. Die Vorhaben müssen sich nach 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 überwiegend von Gebäude mit zwei Vollgeschossen prägend. Eine abweichende Bauweise wäre nicht zielführend und wird daher nicht angestrebt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der SächsBO sind umzusetzen.
Die Umgebung definiert die gestalterischen Vorgaben für zulässige Vorhaben innerhalb der Ergänzungsfläche. 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.

Aufgrund städtebaulicher Erfordernisse im Planbereich, wurden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

**Zeichnerische Festsetzungen:**

Baugrenze: So wird sichergestellt, dass eine straßennahe Bebauung entlang der Geilsdorfer Straße erfolgt und lediglich der aktuelle Bedarf sowie die künftige Eigenentwicklung entwickelt werden kann. Die Festsetzung dient weiterhin dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Hiermit wird eine bereits genutzte Wegebeziehung zur straßentechnischen Erschließung der Ergänzungsfläche auf Flurstück 241/2 durch die Festsetzung von Rechten sichergestellt. Zum Geh- und Fahrrecht wird auch ein Leitungsrecht begründet, um für die Verlegung notwendiger Hausanschlussleitungen ebenfalls diese Trasse nutzen zu können.

**Textliche Festsetzungen:**

1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 78/2, 241/2 und 244 der Gemarkung Schwand, Gemeinde Weischlitz.

1.2 Die Klarstellungslinie verläuft südöstlich der Bebauung/baulichen Prägung auf den Flurstücken 78/2, 244, 241/2 und 243 der Gemarkung Schwand, Gemeinde Weischlitz.

2.1 Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB einbezogen.

2.2 Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB i.V.m. mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Begründung:
Die Ergänzungsfläche wurde so festgelegt und einzelne Festsetzungen wurden so getroffen, dass eine maßvolle Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vorgenommen werden kann. Damit wird am südöstlichen Rand von Schwand eine städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich fixiert. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im Anschluss in südlicher Richtung nicht möglich. Es würde dadurch ein „fingerförmiger“ Fortsatz in den Außenbereich hinein entstehen.

## 6.2 Grünordnerische/Naturschutzrechtliche Regelungen nach § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB

Durch die gemäß Satzung 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:

3.1 Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Durch den Eingriffsverursacher ist auf der zugeordneten Ausgleichsfläche pro angefangene 40 m² versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste unter 3.3 oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß der Artenliste unter 3.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:
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 u.ä.

3.3 Artenliste - Bäume
(Pflanzqualität: Mindeststammumfang 10-12 cm)
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hain-Buche), Cornus mas (Kornel-Kirsche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gem. Esche), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyraster (Wildbirne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphylos (Sommer-Linde)

3.4 Artenliste - Obstbäume
(Pflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm)
Gartenapfel (Malus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis), Quitte (Cydonia oblonga), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Süßkirsche (Prunus spec.), Zwetschge (Prunus domestica)

3.5 Die in Punkt 3.3. und 3.4 aufgeführten Gehölze sind als Leitarten zu verstehen und dürfen mit maximal 20 % anderer einheimischer Laubgehölze ergänzt werden.

3.6 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Eingriffsverursacher bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes auf eigenen Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung ist der Gemeinde Weischlitz anzuzeigen.

3.7 Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:
- Ausschließlich standortgerechte, gebietseigene Gehölze verwenden (siehe Artenliste unter 3.3 und 3.4).

- Dauerhafte Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungserfordernis bei Abgängen.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach guter fachlicher Praxis.

3.8 Der straßenbegleitende Einzelbaum innerhalb der Ergänzungsfläche auf Flurstück 78/2 ist zu erhalten.

3.9 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorgärten und Gärten sind entsprechend als Grünflächen anzulegen. Die Herstellung der Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Vorhandene, prägende Gehölze werden damit erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden damit hinreichend beschrieben und der Ausführungszeitraum genau bestimmt. Eine Kontrolle und Nachvollziehbarkeit ist damit gewährleistet.
Der Eingriff durch Bebauung der Ergänzungsfläche, kann innerhalb der Ergänzungsfläche in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vollständig kompensiert werden. Die Grundstücke sind ausreichend groß.

## 6.3 Sonstige Regelungen

4.1 Innerhalb der Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 241/2 und 244 sind je ein Einzelhaus und auf Flurstück 78/2 zwei Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Wohngebäude sind innerhalb der Baugrenzen und Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

Begründung:
So wird sichergestellt, dass eine straßennahe Bebauung entlang der Geilsdorfer Straße erfolgt und lediglich der aktuelle Bedarf sowie die künftige Eigenentwicklung entwickelt werden kann. Die Festsetzung dient weiterhin dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

4.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern, auch in Verbindung mit der Dachbegrünung zulässig.

Begründung:
Maßnahmen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung und die Ermöglichung von erneuerbaren Energien.

4.3 Unbelastetes Regenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu verwerten und/oder zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist überschüssiges Regenwasser gedrosselt in den Kanal einzuleiten.

Begründung:
Maßnahmen zum Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung.

## 6.4 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

*Wird ggf. im Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

## 6.5 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Die Ergänzungsfläche auf Flurstück 78/2 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Burgsteinlandschaft“

## 6.6 Hinweise

1. Bauherren und ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Funde sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
3. Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
4. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG vor Baubeginn separat abzutragen und funktionsgerecht zu verwerten.
5. Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände gemäß des sächsischen Nachbarschaftsgesetzes vornehmen.

6. Sind Punkte des Liegenschaftskatasters bei Baumaßnahmen gefährdet, so ist dies dem Amt für Kataster und Geoinformation des Vogtlandkreises rechtzeitig mitzuteilen.
7. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, so ist der Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelvordnung).
8. Geologische Untersuchungen sowie die dazugehörigen 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). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen.
9. Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydro- geologische Untersuchungen oder Ähnliches) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das LfULG zu übergeben.

Hier wurden Hinweise gelistet, die aus anderen Gesetzlichkeiten, im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten sind.

# 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aus den vormaligen Außenbereichsflächen mit generellem Bauverbot werden Innenbereichsflächen mit generellem Baurecht.

Eine dauerhafte wesentliche Erhöhung des Verkehrs ist nicht zu befürchten. Lediglich während der Bauphase kann es zum Einsatz von größeren Fahrzeugen und Baumaschinen kommen. Da nicht alle Parzellen gleichzeitig bebaut werden, sollte dies keine wesentliche Störung oder Beeinträchtigung darstellen.

Die Wohnbebauung wird sich als nicht störendes Vorhaben in die umgebende Nachbarschaft einfügen.

Durch Pflanzmaßnahmen als Ausgleich wird der Ortsrand gestaltet.

Fläche des Landschaftsschutzgebietes wird sich durch Ausgliederung der Ergänzungsfläche geringfügig verkleinern.

Veränderung der Ortsdurchfahrt durch Versetzung der Ortstafel auf Höhe der südöstlichen Grenze der Ergänzungsfläche an der Geilsdorfer Straße.

Hof, den 04.04.2025

SIGMA PLAN®
INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
REGIONALBÜRO VOGTLAND / FRANKEN
HEILIGENGRABSTR. 12 95028 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259
MAIL:horlbeck@sigmaplan-vogtland.de INTERNET:www.sigmaplan.de