

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Rößnitzer Straße Flst. 14“,
Gemarkung Kloschwitz

Satzungsfassung vom 04.08.2021

bestehend aus der Satzung mit ihrem zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil sowie
der Begründung vom 04.08.2021

Inhalt

Satzungsfassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit ihrem zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil vom 04.08.2021

Anlagen

Begründung der Satzungsfassung vom 04.08.2021

Anlagen zur Begründung

Träger Planungs- Gemeinde Weischlitz
hoheit: Am Alten Gut 3
08538 Weischlitz

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 04.08.2021

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Rößnitzer Straße Flst. 14“,
Gemarkung Kloschwitz

Begründung

Satzungsfassung vom 04.08.2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziele der Planung und Aufstellung	5
2 Lage und Topographie	5
3 Beschreibung des Ortsteils	6
4 Erfordernis der Ergänzungssatzung und Prägung des Gebiets	6
5 Planungsrechtliche Einfügung	7
6 Erschließung	10
7 Bauliche Festsetzungen / Einfügung	10
8 Technische Infrastruktur	11
9 Umweltbelange	12
9.1. Natürliche Grundlagen	12
9.2. FFH- Vorprüfung	13
9.3. Naturschutzfachlicher Ausgleich	15
10 Denkmalschutz	18
11 Kostenschätzung und Planverwirklichung	18

Tabellen

Tab. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	17
------------------------------------	----

Anlagen

A 1 Flächenbilanz
A 2 Rechnerische Vergleichsbilanz
A 3 Informationen für die weitere Planung
A 4 Fotodokumentation Neubau
A 5 Ausgliederungsverordnung Landschaftsschutzgebiet

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift unterstrichen:

Ergänzungen in der Satzungsfassung aufgrund der öffentlichen Auslegung nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangener Stellungnahmen

1 Ziele der Planung und Aufstellung

- 1 Mit Aufstellung der Satzung will die Gemeinde Weischlitz mit der Klarstellung die
 - Festlegung der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im betroffenen Bebauungsbereich des Flurstücks (Flst.) 14 in der Gemarkung Kloschwitz des gleichnamigen Ortsteils erreichen.
- 2 Flst. 14 war vormals bereits z.T. mit einer ehemaligen Hofstelle bebaut bzw. wurden die daran nordwärts angrenzenden Flächen als Arbeitsfläche (u.a. Lagerflächen) genutzt. Die Bausubstanz der ehemaligen Hofstelle wurde inzwischen abgebrochen. Die Bemühungen zur Ersatzbebauung für das Flst. mit zwei Wohngebäuden wurden, ab 2015 beginnend, auch alsbald¹ eingeleitet. Für den Bereich des ehemaligen Bauerngehöfts besteht dessen Eigenschaft als Innenbereich gemäß § 34 BauGB nach der Rechtsprechung auch weiterhin fort. In diesem Bereich wurde die Errichtung des vorderen beantragten Wohngebäudes positiv beschieden. Der Antrag für das zweite, hintere Wohngebäude wurde unter Bezug auf dessen Außenbereichslage abgelehnt.
- 3 Durch den Abbruch der Gebäudesubstanz ist jedoch die genaue Abgrenzung des Innenbereichs nicht mehr völlig zweifelsfrei nachzuvollziehen. Diese Zweifel sollen im Hinblick auf die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf Flst. 14 beseitigt werden. Da die ehemalige Gebäudesubstanz nicht mehr erhalten ist, ist der Innenbereich unter Heranziehen des inzwischen im Rohbau errichteten Wohngebäudes klarzustellen.
- 4 Alle darüber hinaus erforderlichen Flächen zur Errichtung des weiteren Wohngebäudes sollen über die Ergänzungssatzung in den Ortsteil einbezogen werden. Mit der Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde nachfolgend aufgeführte Ziele:
 - die Verbesserung der Wohnverhältnisse ortansässiger junger Menschen im Ortsteil (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
 - der Erhalt und langfristige Sicherung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Ortsteil (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
 - die Revitalisierung einer bestehenden Baubranche sowie,
 - damit verbunden, die Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Kloschwitz durch eine strukturanangepasste Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und
 - die endgültige Abgrenzung des Ortsteils gegenüber dem nördlich davon liegenden landwirtschaftlich genutzten Außenbereich (zusammenhängend nutzbare Agrarstruktur bleibt erhalten).

2 Lage und Topographie

- 1 Das Satzungsgebiet befindet sich im Ortsteil Kloschwitz, Gemeinde Weischlitz an der äußeren Straßenseite der Rößnitzer Straße. Die äußere Straßenrandbebauung an der Rößnitzer Straße ist als Teil des Ortskerns anzusprechen. Flst. 14 bildet dabei die nördliche Spitze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- 2 Innerhalb gesamten des Satzungsgebiets fällt das Gelände in der längsachsialen Streichrichtung Nordwest - Südost durchgängig flachhängig zur Rößnitzer Straße. In querachsialer Richtung neigt sich das Gelände südwest - nordoststreichend aus Südosten zunehmend von flachgeneigt auf flachhängig. Außerhalb der nordöstlichen Grenze fällt das Gelände zunehmend steiler in Richtung Rosenbach ab.

¹ i.S. des Zeitmodells der Entscheidung des BVerwG vom 18.05.95, Az. 4 C 20/94

3 Beschreibung des Ortsteils

- 1 Die mit der ehemaligen Hofstelle bebauten Teile des Flst 14 bildeten über sehr lange Zeit bis zu ihrem Abbruch nach 2013 den nördlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kloschwitz. Gleichzeitig ist es Teil des Ortskerns um Kloschwitzer Hauptstraße, Rößnitzer Straße und Kirchberg. Der vormals bebaute Bereich des Flst. 14, zzgl. zuordenbarer Nebenflächen war immer Bestandteil des Siedlungskörpers. Die Ergänzungssatzung wertet die mit dem Abbruch nur kurzfristig dem Außenbereich zuzurechnende Fläche zu Baufläche auf. Sie bleibt dabei aber innerhalb des baulich geprägten Siedlungskörpers.
- 2 Die nunmehr zu beseitigenden Abgrenzungszweifel zwischen planungsrechtlichem Innen- und Außenbereich ergaben sich fast ausschließlich aus dem Abbruch der anstehenden Bebauung in Vorbereitung der Bemühungen um eine Nachfolgebebauung.
- 3 Über Flst. 14 hinaus gibt die anstehende Bebauung der näheren Umgebung die Abgrenzung des Ortsteils klar und eindeutig vor. Auf eine, über die Flst. 13² und 14 hinausragende, Festsetzung der Abgrenzung des Ortsteils kann daher für die gegenständliche Satzung verzichtet werden.
- 4 Die ausgeübten Nutzungen der Umgebung westlich des Satzungsgebiets (neben Wohnen, Wohnen mit Nutzgarten, landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebenerwerbsstellen, Handwerk, Beherbergung) entsprechen grundsätzlich einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO, südöstlich eher einem allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 der BauNVO. Dies bildet den Einfüguungsmaßstab für die zulässigen Arten baulicher Nutzungen innerhalb des Ortsteils.

4 Erfordernis der Ergänzungssatzung und Prägung des Gebiets

- 1 Der Bedarf für die Inanspruchnahme der Ergänzungsfläche generiert sich aus der örtlichen Bevölkerung. Die Antragsteller zur Aufstellung der Satzung sind junge Bürger des Ortsteils Kloschwitz, die ihren Lebensmittelpunkt auch weiterhin im Ortsteil sehen wollen.
- 2 Zurzeit wohnen die Antragsteller noch mit im elterlichen Einfamilienhaus. Dies liegt abseits des Ortsteils und ist damit nicht adäquat erweiterbar (Lage im FFH-Gebiet „Rosenbachgebiet“, tlw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rosenbachs). In Anlehnung an eine förderfähige Wohnfläche von 60 m² für einen 2-Personen-Haushalt bzw. 75 m² für einen 3-Personen-Haushalt gemäß Richtlinie gebundener Mietwohnraum des Sächsischen Staatsministeriums des Innern sind die bereits die bestehenden Wohnverhältnisse als unzureichend anzusprechen. Insbesondere gilt dies aber unter Bezugnahme auf weitere Familienplanungen.
- 3 Die Ergänzungssatzung wird insbesondere aufgestellt wegen des Zusammentreffens der, aus Sicht der Gemeinde positiv bewerteten städtebaulichen Hauptziele dieses Verfahrens Schaffen gesunder Wohnverhältnisse, Sicherung stabiler Bewohnerstrukturen und der Revitalisierung einer bestehenden Baubranche i.V.m. der vorliegenden besonderen privaten Situation (innerfamiliäre Grundstücksverfügbarkeit) am Standort.
- 4 Unbebaute Flächen innerhalb von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzung sind im Ortsteil Kloschwitz nicht vorhanden.

2 Die rückwärtige Abgrenzung im Bereich von Flst. 13 dient nur der optischen Verdeutlichung der ansonsten hier eindeutigen Trennung von Innen- und Außenbereich.

- 5 Die entlang der Rößnitzer Straße beidseitig anstehenden Bebauungen prägen unmittelbar die in den Räumlichen Geltungsbereich (RG) der Ergänzungssatzung einbezogene Teilfläche des Flst. 14 von Südwesten bis Südosten. Im Blickbereich (in etwa bis Flst. 12) in Richtung Südwesten ist die nördliche Seite der Rößnitzer Straße von dreigeschossigen (II + DG) Wohngebäuden zzgl. Nebengebäuden ehemaliger Hofstellen geprägt. Südlich und östlich der Straße (in etwa von Flst. 32 bis 29 bzw. 15 bis 22/1) finden sich im Blickbereich zunächst ein- nach Osten beidseitig zwei- bis dreigeschossige (I + DG, II + DG) prägende Hauptgebäude, die der Wohnnutzung dienen (vgl. Anl. 4).
- 6 Beide Strukturen treffen in ihrer achsialen Verlängerung auf Flst. 14 zusammen. Sie bilden damit gemeinsam den prägenden Rahmen. Daher fügt sich nicht nur das im innenbereichszugehörigen Teil zulässige Wohnhaus problemlos in den städtebaulichen Rahmen ein. Die Prägung wirkt auch auf den angrenzenden RG der Ergänzungssatzung. Dort besteht auch die Nachwirkung der vormals hier tlw. anstehenden Bebauung noch fort. Es wurde sich alsbald um eine, wenn auch anders gelagerte Wiederbebauung bemüht. Die Abgrenzung des RG der Ergänzungssatzung ist bewusst in Verlängerung der äußeren Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gewählt um damit eine klare und eindeutig nachvollziehbare Arrondierung des Ortsteils zu erreichen.
- 7 Bzgl. der weiteren Einfügekriterien ergibt sich ein insgesamt indifferentes Bild. Die Grundflächenzahlen bewegen sich in einer sehr weitgestreuten Spanne von ca. 0,2 bis ca. 0,6, ebenso die überbauten Grundstücksflächen. Die anzusprechende Bauweise ist uneinheitlich.

5 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Für das Satzungsgebiet der Ergänzungssatzung gelten aus den derzeit gültigen Raumordnungsplänen (Landesentwicklungsplan 2013, Regionalplan Südwestsachsen 2008/2011) keine räumlich unmittelbaren Festlegungen mit Zielcharakter.
- 2 Der Regionalplan Südwestsachsen weist erst östlich angrenzend ein Vorranggebiet Arten und Biotopschutz sowie ein Vorbehaltsgebiet (VB) Landschaftsbild / Landschaftserleben aus. Besondere Nutzungsanforderungen bestehen bzgl. des Erosionsschutzes anstehender Böden der landschaftlichen Gegebenheiten einer Kuppenlandschaft sowie der Lage im Grenzbereich eines regionalen Kaltluftentstehungsgebiets. Der Landesentwicklungsplan weist dem angrenzenden Talzug des Rosenbachs im Range einer Erläuterungskarte die Funktion eines Suchraums für entsprechende Lebensräume zu.
- 3 Der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz vom Dezember 2015 weist dem RG und seiner gesamten Umgebung, einschließlich der gesamten Ortslage nunmehr die Lage in einem VB Kulturlandschaftsschutz zu. Dies gründet auf den Zuweisungen des großräumigen Bereichs um den RG zu einer historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenheit³, der Lage innerhalb einer Kuppenlandschaft sowie angrenzend einer offenen Talsohle in waldreicher Lage gemäß Karte 8 Kulturlandschaftsschutz des Regionalplanentwurfs.
- 4 Raumstrukturell ist Weischlitz als Gemeinde mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum eingestuft⁴.

³ Kulturlandschaft um Kürbitz, deren besondere Eigenart sich überwiegend in linearen Elementen, wie Hecken, Felsformationen und Baumreihen, aber auch Relikten historischer Siedlungsstrukturen, ausdrückt (vgl. TU Dresden (2014): Kulturlandschaftsanalyse in der Region Chemnitz). Weiter heißt es dort, „Bei Neubauten sollte auf traditionelle Bautypen und -weisen zurückgegriffen werden, um eine harmonische, regionale Identität erhalten zu können.“

⁴ Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse (u.a. Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen) sowie der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. (vgl. Regionalplan Südwestsachsen, Kap. 1.2, Begriffe)

- 5 Der Bedarf für die Inanspruchnahme der Ergänzungsfläche generiert sich aus der örtlichen Bevölkerung. Die Antragsteller zur Aufstellung der Satzung sind junge Bürger des Ortsteils Kloschwitz (vgl. Zi. 4).
- 6 Aufgrund der Lage der Ergänzungssatzung im Ortskernbereich von Kloschwitz, deren zweiseitigen Anschließens an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, ihrer vormals tlw. Überbauung und vollständigen anthropogenen Überprägung durch unmittelbar zur Hofstelle zugehörige Nutzungen, wie Lagerflächen und der geringen Arrondierungstiefe von jeweils ca. 40 m ist auch keine Zersiedelung der Landschaft gegeben.
- 7 Das PG der Ergänzungssatzung grenzt jedoch im Südwesten und Südosten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kloschwitz. Es war vormals auch in nicht nur unerheblichem Maße mit baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle bebaut. Städtebaulich war die ehemalige Hofstelle umfänglich in den Ortsteil integriert.
- 8 Der Umgriff der Ergänzungssatzung greift die rückwärtige Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Verlängerung des Flst. 13 (Festsetzung Klarstellungssatzung gem. Planzeichnung). Auch wenn diese in etwa rechtwinkliger Form nach Nordosten fortgesetzt wird, ist mit der Grenzziehung kein Vorschub über die nordwestliche Grenze des Ortsteils hinaus verbunden. Die Nordostgrenze der Ergänzungssatzung greift die nordostseitige Außenwand des aufgrund § 34 BauGB zulässigen Wohngebäudes auf und verlängert diese bis zum Schnittpunkt mit der Nordwestgrenze. Es erfolgt keine Ausstülpung nach Nordost in Richtung Rosenbachtal.
- 9 Mit den getroffenen Abgrenzungen der Ergänzungssatzung ist auch ohne FNP die städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteils Kloschwitz weiterhin gegeben.
- 10 Aus den Stellungnahmen des Regionalen Planungsverbandes und LRA Vogtlandkreis zum offengelegten Entwurf haben sich noch folgende Erläuterungen zur Einfügung der Satzung in die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und des Ortsteils Kloschwitz ergeben.
- 11 Der Verweis auf die fehlende Flächennutzungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Die verfahrensgegenständliche Satzung entspricht aber auch ohne Vorliegen eines Flächennutzungsplans der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies lässt sich klar positiv beurteilen. Es bedarf weder erheblicher städtebaulicher Regelungen zur Bewältigung von Konflikten noch wäre die Anwendung des § 34 I BauGB nicht gegeben. Es gibt auch keine nicht zu vereinbarenden Nutzungsansprüche.
- 12 Das Vorliegen eines Flächennutzungsplans ist für das gegenständige Verfahren auch nicht erforderlich. Mittels Ergänzungssatzung dürfen gemäß § 34 IV Satz 1 Nr. 3 nämlich nur einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind, einbezogen werden. Dem ist hier zweifelsfrei so.
- 13 Die von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umgriffene Teilfläche des Flst. 14 waren insgesamt bis nach 2013 weit überwiegend mit Haupt- und Nebengebäuden des vormals anstehenden Gehöfts bebaut, die weiteren Flächen Hof-, Lager- und Arbeitsflächen. Sie war nicht nur prägender Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, sondern ist lagebedingt dem Ortskern von Kloschwitz zuzurechnen.

- 14 Das Satzungsgebiet ist auch trotz des Abbruchs weit überwiegend stark anthropogen durch vormalige bauliche Anlage überprägt geblieben. Die Gebäudesubstanz wurde zwar im Zuge der Vorbereitung beantragter Nachbebauungen abgebrochen. Eine Wiederbebauung war aber immer zu erwarten. Mindestens seit 2015 laufen auch seitens des Eigentümers Bemühungen um die Nachbebauung der ehemaligen Bebauung der Hofstelle. Damit ist von einem Nachwirken der Gebäudesubstanz auszugehen. Der inzwischen im Rohbau fertiggestellte Neubau des Wohnhauses im Klarstellungsteil auf Flst. 14 an dem in der Satzung eingetragenen Standort übernimmt und führt diese Prägung fort.
- 15 Zwar verschoben sich durch den Abriss der vormaligen Gebäudesubstanz die planungsrechtlichen Grenzen zur Rößnitzer Straße hin, heute bis an das inzwischen im Rohbau errichtete Wohnhaus. Aber auch trotz einer tlw. durch bestehende Gebäude des Siedlungskörpers gezogene Grenzen des Landschaftsschutzgebiets war und ist das Ergänzungsgebiet als Teil des Siedlungskörpers anzusehen.
- 16 Für den RG besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bzw. keine rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.
- 17 Teile des RG der Ergänzungssatzung lagen bei Beginn des Aufstellungsverfahrens innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) c66 Leubnitz - Tobertitzer Riedelgebiet. Parallel zu diesem Verfahren wurde deshalb ein Antrag auf Ausgliederung der betroffenen Teilfläche der Ergänzungssatzung aus dem LSG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Vogtlandkreises gestellt. Dem Ausgliederungsantrag der Ergänzungssatzung aus dem LSG wurde von der UNB mit der Ausgliederungsverordnung vom 15.10.2020 stattgegeben (vgl. Anl. 5). Mit Wirkung von Ende Oktober 2020 ist der RG der Ergänzungssatzung nicht mehr Bestandteil des LSG c66 Leubnitz - Tobertitzer Riedelgebiet. Dessen Regelungen gelten für das Satzungsgebiet nicht mehr.
- 18 Aufgrund der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen wurden nachfolgende Erläuterungen hinzugefügt
- 19 Die Satzung folgt mit der über die Einbeziehung der seit historischen Zeiten teilweise bebauten und als Hof-, Lager- und Arbeitsflächen stark anthropogen überprägten Flächen eindeutig dem Wiedernutzbarmachungsgedanken und damit der Nachhaltigkeit i.S. § 1a II Satz 1 BauGB. Es werden auch keine agrarstruktuell genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Untere Landwirtschaftsbehörde sieht auch keine landwirtschaftlichen Belange berührt. Diese Einschätzung entspricht der Gemeindesicht.
- 20 Der Innenentwicklungsvorrang des § 1a II Satz 1 BauGB ist zwar ein in der Abwägung beachtliches Gebot. Der Innenentwicklungsvorrang des § 1a II Satz 1 BauGB enthält kein jedoch Versiegelungsverbot und begründet auch keine Baulandsperr für Außenbereichsflächen in dem Sinn, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind bzw. vom Nachweis eines spürbaren Nachfragedrucks ab. Damit entfaltet der Innenentwicklungsvorrang keine grundsätzlich rechtlich entgegenstehenden Gründe für die Überplanung des gegenständigen Plangebiets mit der gegenständigen Ergänzungssatzung.
- 21 Die Satzung wird insbesondere aufgestellt wegen des an diesem Standort einmaligen Zusammentreffens der, aus Sicht der Gemeinde positiv bewerteten städtebaulichen Hauptziele dieses Verfahrens Verbesserung der Wohnverhältnisse ortsansässiger junger Menschen im Ortsteil und Sicherung stabiler Bewohnerstrukturen insbesondere mit dem bestehenden dringenden Wohnbedarf und deren besonderer Schutzwürdigkeit i.V.m. mit der vorliegenden besonderen privaten Situation (innerfamiliäre Grundstücksverfügbarkeit).

- 22 Der Bedarf an der geplanten Bebauung ist gegeben. Zurzeit wohnen die Antragsteller des in Familieneigentum befindlichen Flst. 14 für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung noch in beengten Verhältnissen mit im elterlichen Einfamilienhaus. Dieses liegt abseits des Ortsteils Kloschwitz und ist aus rechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen (hier Lage im FFH-Gebiet „Rosenbachgebiet“, tlw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Rosenbachs) nicht adäquat erweiterbar (vergleiche auch Ziffer 4 Randnummer 1.4).

6 Erschließung

- 1 Das Flst. 14 wird von der Rößnitzer Straße direkt erschlossen. Eine Teilung ist im Zuge der weiteren Bebauung nicht vorgesehen. Damit ist auch der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung von der öffentlichen Straße erschlossen.

7 Bauliche Festsetzungen / Einfügung

- 1 Für das grundsätzlich baugleiche Wohngebäude auf der innenbereichszugehörigen Teilfläche von Flst. 14 wurde das Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung durch seine Zulässigkeit bereits bestätigt.
- 2 Das innerhalb der Ergänzungssatzung des Flst. 14 geplante Wohngebäude fügt sich danach nach seiner Art der baulichen Nutzung ebenfalls problemlos in den anstehenden Nutzungsrahmen der Umgebung ein. Dabei ist es für die Satzung unerheblich, ob die Art der baulichen Nutzung der Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB⁵ oder nach Abs. 2 BauGB als MD oder WA zu bewerten ist. Wohngebäude sind sowohl im WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 wie auch im MD nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
- 3 Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche orientiert am geplanten Bauvorhaben und an der sich südöstlich anschließenden, eher kleinteiligeren und aufgelockerten Bebauung des WA. Deren Charakter und Vorprägung des Satzungsgebiets sollen damit aufgegriffen und für den nordöstlichen Abschluss des Ortsteils beibehalten werden.
- 4 Die festgesetzte rückwärtige Baugrenze legt die hintere Begrenzung (Bebauungstiefe) für das Hauptgebäude fest. Damit soll ein geordneter Abschluss für den größeren Hauptbaukörper zum rückwärtigen, geschützten Außenbereich geschaffen werden. Als Marker für die Festsetzung dient eine Verlängerung der Fluchtlinie der rückwärtigen Bebauung der westlich angrenzenden Flst. 10, 11 und 12. Diese Gebäude bilden als langfristig gesichert anzusehender Bestand auch eine visuell gut wahrnehmbare bauliche Flucht zum angrenzenden Außenbereich.
- 5 Die östliche Satzungsgrenze stellt gleichzeitig, in Fortsetzung der südlich gelegenen Bebauung, als Baugrenze die Abgrenzung zum Außenbereich.
- 6 Auf die Festsetzung eines umfassenden Baufensters des eng gefassten Satzungsgebietes wird verzichtet. Es ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar für eine Begrenzung der räumlichen Anordnung nach Süden und Westen in den bestehenden Ortsteil hinein.
- 7 Bedingt durch die Einschränkung der Bebauungstiefe bleiben Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen die in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig sind (Garagen, Stellplätze, Einfriedungen u.ä.) für eine flexible Anordnung im gesamten Satzungsgebiet zugelassen. Die ist auch vertretbar, da

5 vgl. Zi. 4, Rn. 5ff

auf den westlich benachbarten Grundstücken, ebenfalls kleinere bauliche Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich vorhanden sind.

- 8 Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die in der näheren Umgebung sehr unterschiedlich angesprochenen Bauweisen bilden einen weiten Rahmen. Die auf dem Grundstück im Satzungsgebiet beabsichtigte Errichtung eines Wohnhauses ordnet sich i.V.m. der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche in diesen Rahmen ein. Ein darüber hinausgehendes städtebauliches Erfordernis für eine Einschränkung der Bauweise ist auch nicht erkennbar.

8 Technische Infrastruktur

a) Abwasserentsorgung

- 1 Im Ortsteil Kloschwitz besteht eine zentrale Kläranlage. Die Abwasserbeseitigung ist durch Sammelkanalisation im Trennsystem durch den ZWAV absicherbar.

b) Strom / Telekommunikation / Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation und Trinkwasser soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Die Medien liegen in der Rößnitzer Straße an.
- 2 Die Löschwasserversorgung wird durch den Löschteich am Kirchberg (Flst. 51/5) gesichert, der sich in einer Entfernung von ca. 200 m befindet. Aus dem öffentlichen Netz können zusätzlich 24 m³ /h Löschwasser entnommen werden. Der Löschteich ist straßenseitig erschlossen. Dieser Teich ist bereits als LW-Entnahmestelle für das innerhalb der Klarstellungssatzung auf Flst. 14 errichtete Wohngebäude verankert. Damit ist der Teich den Antragstellern dieser Satzung bekannt.

c) Abfallentsorgung

- 1 Anfallender Hausmüll soll über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden. Die Bereitstellung der Mülltonnen erfolgt an der Rößnitzer Straße.

9 Umweltbelange

9.1 Natürliche Grundlagen

- 1 Europäische Vogelschutzgebiete sowie rechtsverbindlich festgesetzte bzw. einstweilig gesicherte Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG (§§ 14 - 19 SächsNatSchG) werden durch die Ergänzungssatzung nicht berührt. Besonders geschützte Biotop- nach §§ 30 BNatSchG bzw. 21 SächsNatSchG sind im RG der Ergänzungssatzung nicht ausgewiesen.
- 2 In ca. 100 m Entfernung von der nordöstlichen Grenze des Satzungsgebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Rosenbachgebiet“ (vgl. Zi. 9.2).
- 3 Innerhalb des RG haben eigene Begehungen nachfolgenden Biotop- bzw. Nutzungstyp (BNT) ergeben:
 - von ehem. Gebäude- u. Arbeitsflächen anthropogen überprägte vegetationsarme Fläche mit einsetzender ruderaler Entwicklung (ca. 1591 m² = 100%).
- 4 Der anstehende BNT ist bzgl. seiner ökologischen Funktionserfüllung als verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Das zu errichtende Wohngebäude in offener Bauweise ist als einheitlicher BNT „Einzelanwesen mit Gartennutzung“ aufgrund der nur gering zulässigen Versiegelung sogar als erhaltenswert anzusprechen. So ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich negativ zu attestierenden Umweltauswirkungen.
- 5 Streng geschützte Pflanzen- und Tierarten sind für den RG der Ergänzungssatzung nicht nachgewiesen. Die Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG werden nicht erfüllt. Innerhalb des räumlich nahegelegenen FFH-Gebiets „Rosenbachgebiet“ sind Habitat- und -entwicklungsflächen für streng geschützte Tierarten ausgewiesen (vgl. Zi. 9.2).
- 6 Im RG der Ergänzungssatzung befinden sich keine Gewässer. Wasserschutzgebiete i.S. §§50ff und 76ff WHG werden durch die Ergänzungssatzung ebenfalls nicht berührt. I.V.m. den Aussagen der Zi. 8, lit. a) ergeben sich schutzgutbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich negativ zu attestierenden Umweltauswirkungen.
- 7 Den Flächen im RG ist insgesamt ein mittleres Retentionsvermögen gegenüber auftreffendem Niederschlagswasser zuzuschreiben. Auf den künftigen Freiflächen außerhalb der Überbauung wird dieses erfahrungsgemäß auch unverändert fortbestehen. Im Bereich der wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen wird das Vermögen zwar erwartbar gemindert werden, jedoch nicht erheblich nachteilig. Anders bei Überbauung mit den vollversiegelbaren Gebäudeflächen; hier wird das flächenbezogene mittlere Retentionsvermögen fast vollständig beseitigt. Dies ist, wenn auch kleinflächig, als erheblich nachteilige Auswirkung zu bewerten.
- 8 Detaillierte Untersuchungen zum anstehenden Baugrund liegen nicht vor. Die Lage in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen i.S. § 8 SächsHohlrVO ist nicht nachgewiesen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das PG der Ergänzungssatzung nicht verzeichnet.
- 9 Das PG befindet sich im Vogtländischen Synklinorium. Anstehende Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt. Untergrund wird von Gesteinen des Karbon (fein-bis mittelkörnige Grauwacke, in die Lagen von Schluff- u. Tonschiefer eingebettet sein können) sowie des Devon (Schluff- u. Tonschiefer mit Lagen von Sand bzw. Sandstein) gebildet. Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- u. lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenahe sind Verwitterungs- u. Zersatzprodukte anstehender Festgesteine in Form von Hanglehm u. -schutt zu erwarten.

Östlich des Plangebietes grenzen eiszeitliche bis holozäne Bachsedimente (Auelehm über Sand u. Kies) an. Aufgrund der teilweisen Vorbebauung ist die natürliche Schichtenfolge u. U. gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

- 10 Im Satzungsgebiet und der Umgebung steht als Leitbodenform Hortisol an. Der Ausgangsboden im RG ist aber durch den Abbruch vormals anstehender Gebäudesubstanz mit anschließender Nivellierung des Geländes anthropogen verändert. Insbesondere sind Ertragspotenzial und Wasserspeichervermögen flächig als verändert und beeinträchtigt anzusprechen. I.V. damit wird die Bodenfunktionalität in der Bewertung mit mittel angenommen. Die hohe Erfüllung der Pufferfunktion wird weiterhin als im Wesentlichen unverändert angenommen, da kein umfänglicher Bodenaustausch vorgenommen wurde.
- 11 Im Bereich der Überbauung mit den vollversiegelbaren Gebäudeflächen werden die Bodenfunktionen fast vollständig beseitigt. Dies ist, wenn auch kleinflächig, als erheblich nachteilige Auswirkung zu bewerten. Im Bereich der wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen wird das Vermögen zwar erwartbar gemindert werden, jedoch nicht erheblich nachteilig.
- 12 Durch den geringen landschaftlich- ästhetischen Eigenwert der Satzungsfläche wird das Landschaftsbild i.V.m. der Umsetzung des Bauvorhabens von nur geringen Dimensionen (max. 350 m² GR, max. 2 Vollgeschosse) und das bereits durch die bebaute Ortslage aufgeraute Umfeld von Südost bis West nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt.
- 13 Dem anstehenden intensiv genutzten Grünland zwischen dem derzeitigen Ortsteil und dem Talzug des Rosenbachs östlich des RG dieser Ergänzungssatzung ist, soweit es in das Landschaftsschutzgebiet c66 einbezogen ist, formal eine rechtlich begründete wertige Pufferfunktion für das Landschaftsbild zuzuschreiben. Durch die Einbeziehung von Teilen des Satzungsgebiets, tlw. auch vormals bebauter Bereiche ins Schutzgebiet, betrifft diese Wertung auch die entsprechenden Teile des RG dieser Ergänzungssatzung. Durch die Ausgleichsmaßnahme soll auch das Landschaftsbild im Schutzgebiet gestärkt werden (vgl. Zi. 9.3, Rn 6).
- 14 Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen aus umgebenden Nutzungen und Straßenverkehr sind nicht zu erwarten. Ebenso sind keine beeinträchtigenden Emissionen aus dem RG der Ergänzungssatzung auf die Umgebung zu befürchten.

9.2 FFH- Vorprüfung

- 1 Das FFH-Gebiet „Rosenbachtalgebiet“ umgreift im Wesentlichen den Rosenbach und seine Nebenbäche mit ihren Uferbereichen westlich der Stadt Plauen. Insgesamt hat das FFH-Gebiet eine Fläche von 118 ha. Es wird hauptsächlich durch das Grünland der Bachauen geprägt. Die Mittelgebirgsbäche sind naturnah, mit standorttypischen Erlensäumen (LRT 91E0*; Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder). Das Grünland der Talauen wird vorwiegend als Rinderweide genutzt.
- 2 Innerhalb des Netzes Natura 2000 kann dem „Rosenbachgebiet“ durch seine Lage eine wichtige Verbindungsfunktion zu mehreren angrenzenden Schutzgebieten (FFH-Gebiete Großer Weidenteich sowie Elstertal obh. Plauen und SPA-Gebiet Vogtländische Pöhle und Täler) zugesprochen werden (äußere Kohärenz)⁶

⁶ Kurzfassung MaP 299 „Rosenbachgebiet“ LfULG (https://www.natura2000.sachsen.de/download/ffh/299_MaP_KF_T.pdf)

- 3 Der LRT 3260 (Fließgewässer mit Unterwasservegetation) hat dagegen mit 10,3 km Fließgewässerstrecke durch Submersvegetation und überdurchschnittliche Naturnähe regionale Bedeutung. Der Abstand zum Satzungsgebiet beträgt ca. 100 m.
- 4 Der Flächenanteil des Wirtschaftsgrünlandes von > 85% im Gesamtgebiet bietet für den der Lebensraumtyp (LRT) 6510 Flachland-Mähwiesen ein hohes räumliches Potenzial. Durch die relativ intensive Nutzung der Bachauen mit drei Schnitten und Beweidung, ist jedoch der LRT 6510 mit nur knapp 1% der Gebietsfläche nur sehr defizitär ausgebildet. Für den LRT 6510 hat das FFH-Gebiet „Rosenbachgebiet“ damit nur eine lokale Bedeutung.
- 5 Die kartierte Fläche des LRT 6430 (feuchte Hochstaudenfluren), die sachsenweit in 158 FFH -Gebieten vorkommt, ist die einzige im Rosenbachgebiet. Sie hat ebenfalls nur lokale Bedeutung. Der Abstand zum Satzungsgebiet beträgt ca. 140 m.
- 6 Eine Beeinträchtigung dieser FFH- Lebensraumtypen ist aufgrund Größe des Vorhabens (1 Einfamilienhaus) in Relation zur Entfernung nicht zu erwarten. Auch bestehende Gehölzstrukturen und die geplante Ausgleichsmaßnahme schirmen die Areale vom Satzungsgebiet ab.
- 7 Das entlang des Zentrums des FFH- Gebietes verlaufende Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Rosenbach) ist als Reproduktionsgebiet der Groppe ausgewiesen. Die Fischart benötigt naturnahe klare Gewässer mit steinigen Substraten.
- 8 Der Abstand zum Satzungsgebiet beträgt ca. 100 m. Es existiert keine Gewässerverbindung zwischen Satzungsgebiet und dem Habitat der Groppe. Das im Satzungsgebiet anfallende Abwasser wird über die zentrale Kläranlage des Ortes entsorgt. Als zusätzliche vorbeugende Vermeidungsmaßnahme wird ein Verbot für metallene Dachbedeckungen in die Satzung aufgenommen. Damit soll eine Verbringung von Metallionen über wild abfließendes Wasser in Richtung FFH-Gebiet vermieden werden. Eine Beeinträchtigung des Lebensraums und der hier lebenden Population der Groppe ist aufgrund des zentralen Abwasseranschlusses, der vorbeugenden Vermeidungsmaßnahme und der Entfernung nicht zu erwarten.
- 9 Die Mopsfledermaus, eine Waldfledermausart, wurde im FFH- Gebiet nachgewiesen. Als Wochenstube wurde dabei die Zechenmühle festgestellt. Daraufhin wurden im Umkreis von 5 km um die Wochenstube alle für die Art geeigneten Habitate im Managementplan als (potenzieller) Lebensraum ausgewiesen. Es ist also davon auszugehen, dass der Talzug des Rosenbachs von einzelnen Exemplaren als Jagdhabitat genutzt wird. Die dafür notwendige Landschaftsstruktur ist im FFH- Gebiet teilweise vorhanden.
- 10 Das Satzungsgebiet und die Umgebung bis zur Grenze des FFH- Gebietes ist aber durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung dafür eher ungeeignet (vgl. Zi. 9.3, Rn 6). Aufgrund der Nichteignung des Satzungsgebiets und seiner Umgebung als Lebensraum für die Mopsfledermaus und der Entfernung sind Beeinträchtigung der Habitatstrukturen und evtl. jagender Exemplare durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- 11 Die Vorprüfung ergibt für die Ergänzungssatzung, i.V.m. den getroffenen Festsetzungen bezogen auf zugrundeliegende Vorhaben aufgrund der o.a. Merkmale und Wirkpfade, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das FFH-Gebiet „Rosenbachtalgebiet“ **insgesamt auszuschließen** sind.

9.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 1 Durch die Textfestsetzung Nr. 2 Satz 1 soll also die Versiegelung auf ein unabdingbar notwendiges Maß begrenzt werden. Der Funktionserhalt des Bodens soll so im RG der Ergänzungssatzung soweit wie möglich gewährleistet werden. Dem Aspekt trägt insbesondere auch wasserdurchlässige Versiegelung Zufahrten, Stellplätzen etc. Rechnung. Durch die Festsetzung soll die tatsächliche Überdeckungsfläche im Satzungsgebiet außerhalb der eigentlichen Gebäudeflächen reduziert und der Funktionsverlust auf die Bodenfunktionen gemindert werden. Gleichzeitig soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 BauGB) unterstrichen werden (Textfestsetzung Nr. 1). Ebenso soll damit ein möglichst geringer oberflächiger bzw. gefasster Niederschlagswasserabfluss gewährleistet werden.
- 2 Die Bilanz zwischen zulässiger Versiegelung durch den Eingriff (max. 350 m²) zur Versiegelung im RG der Ergänzungssatzung durch die vormalige Bebauung ist durch die zwischenzeitliche Entsiegelung (Abriss des Bauerngutes auf ca. 475 m²) im Saldo positiv (vgl. Zi. 9.3, Rn. 8 u. Flächenbilanz Anhang A1).
- 3 Metalldächer werden i.V.m. dem nahen FFH-Gebiet „Rosenbachgebiet“ ausgeschlossen. Damit sollen anlagenbedingte metallhaltige oberflächige bzw. oberflächennahe Abspülungen u/o Abflüsse in Richtung FFH-Gebiet soweit möglich vermieden werden (vgl. Textfestsetzung Nr. 2, Satz 2).
- 4 Der Ausgleich soll möglichst nahe zu den Eingriffsflächen erfolgen. Schwerpunkt soll dabei der Ausgleich hinsichtlich der Ausgliederung einer Teilfläche von 1.083,2 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet „Leubnitz - Tobertitzer Riedelgebiet“ und Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser (Retentionsvermögen) sein.
- 5 Aus der rechnerischen Vergleichsrechnung (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergibt sich unter Einbeziehung der derzeit festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,135 Punkten (vgl. Anl. 2). In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung können die als erheblich angesprochenen Umweltauswirkungen dieser Planung als **insgesamt** ausgeglichen gelten (vgl. Tab. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz).
- 6 Der Ausgleich erfolgt mit einer Reihe von Großbäumen angrenzend an das FFH - Gebiet nordöstlich des Satzungsgebietes. Die Ausgleichsmaßnahme soll
 - a) als ästhetisch hochwertiges Landschaftselement mit der Extensivierung der umgriffenen Grünlandgrundflächen durch Stärkung der Randstrukturen des FFH-Gebiets „Rosenbachgebiet“ den Verlust der rechtlichen Pufferfunktion der zur Ausgliederung beantragten Flächen des Satzungsgebietes aus dem LSG c66 wirksam kompensieren und eine Aufwertung des schutzwürdigen Landschaftsbildes erreichen,
 - b) i.V.m. der Anordnung im der unteren Hanglage den Erosionsschutz der i.V.m. der Bodennutzung anstehenden stark - sehr stark erosionsgefährdeten Bodenformation begünstigen und
 - c) die Entwicklung des angrenzenden FFH - Gebietes „Rosenbachgebiet“ unterstützen.
- 7 Die Sortenauswahl (Sommer- und Winterlinde) unterstützt das Nahrungs- und Quartierangebot der für das FFH-Gebiet vorkommenden Fledermauspopulation. Die im FFH – Gebiet nachgewiesene Mopsfledermaus benötigt für ihr Jagdgebiet reich strukturierte Mischwälder und parkähnliche Gehölzbestände, Streuobstwiesen und Gärten. Nahrungsquellen sind bevorzugt Kleinschmetterlinge, Mücken und Florfliegen. Für Som-

merquartiere benötigt sie Rindenspalten in Bäumen und Baumhöhlen. Die Anpflanzung von Großbäumen soll zukünftig das Quartierangebot erweitern.

- 8 Durch die vorangehende Entsiegelung des Bodens (Abriss alter Gebäudesubstanz des ehemaligen Bauerngehöfts) von 475 m² innerhalb des RG dieser Ergänzungssatzung und einer maximalen Neuversiegelung von 350 m² ergibt ein dauerhaft positiver Saldo von 125 m² der Bodenentsiegelung mit zumindest tlw. Rückgewinnung als mittel- bis hochwertig einzuschätzender Bodenfunktionen sowie des flächenbezogenen Retentionsvermögens. Damit können die erheblich negativen Umweltauswirkungen, funktionsbezogen auch bzgl. der Schutzgüter Boden und Wasser dieser Planung als insgesamt ausgeglichen gelten.

Tab. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Quelle Eigene Darstellung IV / 2019

Wirkaspekt des Vorhabens	erhebliche Auswirkung auf Natur und Landschaft	Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen an anderer Stelle	Wirkungsweise der Maßnahmen auf die beeinträchtigte bzw. verwandte Funktionen	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
bis max. 350 m ² mögliche Vollversiegelung	dauerhafter Entzug anstehender Böden als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen	Bepflanzung einer ca. 1.278 m ² großer Fläche mit heimischen, standortgerechten Baumarten	Mit der Ausgleichsmaßnahme werden auf der heute intensiv genutzten Grünlandfläche extensive Grünlandstrukturen geschaffen. Durch die Gehölzbewurzelung können bestehende Verdichtungen des Bodens z.T. gelockert werden. Das Bodenprofil kann sich langfristig stabilisieren. Die Artenvielfalt und die Funktionserfüllung des Bodens werden verbessert. Das Nachpflanzgebot bewirkt einen dauerhaften Funktions- u. Profilerhalt. Außerdem wirkt die bodenstabilisierende Bepflanzung i.V.m. dem Nachpflanzgebot mittel- bis langfristig schutzerhöhend auf die flächen- und nutzungsbezogene starke bis sehr starke Erosionsgefährdung des anstehenden Bodens aus.	
	dauerhafter Verlust der Funktion im Wasserkreislauf ; Grundwasserneubildung unter versiegelbaren Flächen fällt faktisch aus; Erhöhung Wasserabfluss im Bereich der bebaubaren Flächen	Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien begrünbarer Systeme (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotter, Schotterrasen, o.ä.) für die ca. 70 m ² zu erwartende Befestigung der Zufahrten, Stellplätze u.ä. im RG der Ergänzungssatzung;	Auf den Nutzungen kann der flächenbezogene Abflussbeiwert (Ψ) von ca. 1,0 für bituminöse Decken auf ca. 0,6 bis 0,25 für durchlässige Baustoffe gesenkt werden. Mit der deutlichen flächenbezogenen Abflussreduktion von i.M. 60% behalten diese Flächen ein deutliches Restvolumen an Versickerungsleistung. Im Bereich der Baumpflanzung erhöht diese durch die höhere Evatranspiration des Blattwerks und dessen bremsende Wirkung auf die Fallgeschwindigkeit des Regens das flächenbezogene Retentionsvermögen der unterliegenden Fläche.	
Ausgliederung von 1.083 m ² Grundfläche aus dem LSG c 66 im Anschluss an den Ortsteil von Kloschwitz	Rechtliche Ausgliederung einer Fläche aus dem LSG mit formalrechtlicher schutzgebietsbezogener Pufferfunktion	Bepflanzung einer ca. 1.278 m ² großer Fläche mit heimischen, standortgerechten Baumarten	Baumgruppen stellen Landschaftselemente mit hoher Bedeutung dar. Das Landschaftsbild wird mit der Maßnahme innerhalb des Landschaftsschutzgebiets im relevant schützenswerten Bereich durch die Baumpflanzung aufgewertet.	Beeinträchtigungen sind ausgeglichen

10 Denkmalschutz

- 1 Kultur- und Bodendenkmale sowie Archäologische Funde im PG der Ergänzungssatzung sind nicht bekannt.
- 2 Aufgrund der unmittelbaren Lage des PG am Rand des historischen Ortskerns ist für das Gebiet gleichzeitig aber auch eine Lage im archäologischen Relevanzbereich anzunehmen. Um den Schutz eventuell möglicher Bodenfunde ordnungsgemäß sicherstellen zu können, wird ein entsprechender Hinweis zu den notwendigen Mitteilungs- und Informationspflichten sowie zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht aufgenommen (vgl. Textliche Hinweise 3.4).

11 Kostenschätzung und Planverwirklichung

- 1 Die Grundfläche im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im privaten Besitz des Antragstellers, die Neubebauung ist eine innerfamiliäre Angelegenheit. Das betroffene Gelände bedarf daher auch keiner grundrechtlichen Neuordnung.
- 2 Der Gemeinde entstehen durch die Satzung keine Herstellungskosten an Erschließungsanlagen sowie für den naturschutzfachlichen Ausgleich.
- 3 Die weiteren Fragen zum Anschluss an die bestehenden Erschließungsanlagen in der Rößnitzer Straße bzw. die zentrale Kläranlage Kloschwitz sind im Baugenehmigungsverfahren im Detail zu klären.

Lengenfeld, den 04.08.2021



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

A 1 Flächenbilanz

Flächen- und Versiegelungsbilanz im RG der Ergänzungssatzung

Flächenbilanz

Bruttofläche	1.591 m ²
abzüglich öffentlicher und privater Verkehrsflächen	0 m ²
abzüglich Verkehrsflächen	0 m ²
<u>abzüglich privater Grünflächen, Gartenland u.ä.</u>	<u>0 m²</u>

Nettobauland gesamt 1.591 m²

ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche für bauliche Hauptanlagen	1.304 m ²
ausgewiesene überdeckbare Grundfläche i.S. § 19 BauNVO	350 m ²
vertraglich abzusichernde Ausgleichsflächen	1.278 m ²
davon angenommene Pflanzgrundfläche	350 m ²

Versiegelungsbilanz Neu- zu Altbebauung

ausgewiesene maximal zulässige überdeckbare Grundfläche i.S. § 19 BauNVO für die Neu- / Wiederbebauung	350 m ²
<u>vormals bebaute und versiegelte Fläche im RG</u>	<u>475 m²</u>
Bilanz der zulässigen Neu- gegenüber der Altversiegelung	- 125 m ²

A 2 Rechnerische Vergleichsermittlung

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Rößnitzer Straße Flst. 14"

PT: Gemeinde Weischlitz

OT: Kloschwitz

Formblatt I (verändert)

FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	AW	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m ²)	WE Mind. / ha
BNT1	542	vegetationsarme Fläche, ruderal; ehem. Gebäude- u. Arbeitsflächen Bauerngehöft (Entstehung:	10,00	947/tv	Hof- u. Freifläche i.S. Abstandsfläche, gestaltet, kleinteilig teilversiegelt (VS-Kl. 2, 5 - 25%), wasserdurchlässig	7,00	3,00	1.241,3	0,372
		Gebäudeabbruch + -nivellierung, vorm. VS-Fläche in Stz.gebiet ca. 475 m ²)	10,00	961	Baufläche für bauliche Haupt- u. Nebenanlagen	0,00	10,00	350,0	0,350
					Fläche Eingriffsbereich gesamt			1.591,3	
					WE Mind. (Gesamt)				0,722

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Rößnitzer Straße 12"

PT: Gemeinde Weischlitz

OT: Kloschwitz

Formblatt I(verändert)

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m ²)	WF _{Best.}	FRKo - Nr.	Wirkung	FAF	Fläche (in m ²)	WF _{Plan.}	Ü (-) / D (+) WF _{Diff.}
LB 1	nur nachrangiger LEW in aufgerauhtem Umfeld	0,00	1.591,3	0,000	LB	bauliche Nutzung (EFH) in ortstypischer Bauweise ohne erhebliche visuelle Wirkung	0,00	1.591,3	0,000	0,000
LB 2	in LSG als Randlächen mit Pufferfunktion einbezogene, siedlungsbezogene Teilfläche	0,50	1.083,2	0,054	LB	Verlust der rechtlichen Pufferfunktion durch Ausgliederung	0,00	1.083,2	0,000	0,054
WF Bewert. (Landschaft)										0,054

AB	Satzungsfläche mit ausschließl. nachrangiger Funktionserfüllung	0,00	0,0	0,000	AB	ih. Satzungsgebiet keine erheblichen Wirkungen	0,00	0,0	0,000	0,000
WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)										0,000

BO 1	Ertragsfunktion, zwischenzeitlich freigelegter Böden (mittel)	1,00	280,0	0,028	BO 1	Verlust zwischenzeitlich rückgewonnener Ertragsfunktion	0,00	280,0	0,000	0,028
		1,00	70,0	0,007	BO 1	Minderung zwischenzeitlich rückgewonnener Ertragsfunktion	0,50	70,0	0,004	0,004
BO 2	Fkt. Wasserkreislauf, zwischenzeitlich freigelegter Böden (mittel)	1,00	280,0	0,028	BO 2	Verlust zwischenzeitlich rückgewonnener Fkt. Wasserkreislauf	0,00	280,0	0,000	0,028
		1,00	70,0	0,007	BO 2	Minderung zwischenzeitlich rückgewonnener Fkt. Wasserkreislauf	0,50	70,0	0,004	0,004
BO 3	Pufferfunktion, zwischenzeitlich freigelegter Böden (hoch)	1,50	280,0	0,042	BO 3	Verlust zwischenzeitlich rückgewonnener Pufferfunktion	0,00	280,0	0,000	0,042
		1,50	70,0	0,011	BO 3	Minderung zwischenzeitlich rückgewonnener Pufferfunktion	0,50	70,0	0,004	0,007
WF Bewert. (Boden)										0,112

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Rößnitzer Straße 12"

PT: Gemeinde Weischlitz

OT: Kloschwitz

Formblatt I(verändert)

WA 1	Retentionsvermögen, zwischenzeitlich freigelegter Flächen (mittel)	1,00	280,0	0,028	WA 1	Verlust mittleres Retentionsvermögen	0,00	280,0	0,000	0,028	
		1,00	70,0	0,007	WA 1	Minderung Retentionsvermögen	0,50	70,0	0,004	0,004	
WF Bewert. (Wasser)											0,032

KL	nur nachrangige Erfüllung	0,00	0,0	0,000	KL	keine erheblich negativen Auswirkungen	0,00	0,0	0,000	0,000	
WF Bewert. (Klima/Luft)											0,000

WE	Mind. (Gesamt)									0,722
WF	Bewert. (Landschaft/Erholung)									0,054
WF	Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)									0,000
WF	Bewert. (Boden)									0,112
WF	Bewert. (Wasser)									0,032
WF	Bewert. (Klima/Luft)									0,000
Ausgleichsbedarf PG										0,920

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Rößnitzer Straße Flst. 14"

PT: Gemeinde Weischlitz

OT: Kloschwitz

Formblatt I (verändert)

Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

FE-Nr.	Code		AW	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m ²)	WE Aufwert.
M _A 1	413	Intensiv genutztes Dauergrünland in feuchtem Talmuldenbereich	12,00	02.02.410	Pflanzung Reihe heimischer Laubbäume (7 Stk.), vernetzt, aber artenarm	18,00	6,00	350,0	0,210
			12,00	06.02.200	Extensivieren Grünland zu sonst. extensiv genutztem Grünland	20,00	8,00	928,0	0,742
					Fläche gesamt			1.278,0	
					WE Aufwert.				0,952

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Rößnitzer Straße 12"

PT: Gemeinde Weischlitz

OT: Kloschwitz

Formblatt I(verändert)

Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m ²)	WF _{Best.}	FRKo - Nr.	Wirkung	FAF	Fläche (in m ²)	WF _{Plan.}	Ü (-) / D (+) WF _{Diff.}
LB 1	nachrangige landschaftsästhetische Funktionserfüllung einbezogener Grundfläche	0,00	350,0	0,000	LB 1	Neuanlage typischer, ländliche Struktur LSG prägender Landschaftselemente (Stärken grundsätzl. LEW durch optisch-strukturierte Verstärkung örtl. Baumreihenstrukturen)	1,50	350,0	0,053	0,053
						WF Bewert. (Landschaft)				0,053
BO 1	hochwertige Funktionserfüllung auf stark bzw. sehr stark erosionsgefährdeten Böden	1,50	350,0	0,053	BO 1	Verbesserung Erosionsschutz sehr stark bzw. stark erosionsgefährdeter Böden in Hanglagen	1,75	350,0	0,061	0,009
						WF Bewert. (Boden)				0,009
AB1	nachrangige Funktionserfüllung auf bisher intensiv genutztem NT	0,00	1.278,0	0,000	AB1	Verbesserung Lebensraumfunktion (ökol. wertigere Erweiterung LSG-typ. vorhandener Lebensraumtypen)	0,25	1.278,0	0,032	0,032
						WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)				0,033
WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	350,0	0,035	WA 1	Retentionsvermögen, hoch	1,25	350,0	0,044	0,009
						WF Bewert. (Wasser)				0,009
KL	kein klimatisch bedeutsamer Ausgleichsbereich	0,00	1.278,0	0,000	KL	mittel- - langfristig punktuell - lokal nicht erheblich positive Wirkungen	0,00	1.278,0	0,000	0,000
						WF Bewert. (Klima/Luft)				0,000
						WE Aufwert. (Gesamt)				0,952
						WF Bewert. (Landschaft)				0,053
						WF Bewert. (Boden)				0,009
						WF Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)				0,033
						WF Bewert. (Wasser)				0,009
						WF Bewert. (Klima/Luft)				0,000
						Ausgleichsvolumen AuE				1,055

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Rößnitzer Straße Flst. 14"

PT: Gemeinde Weischlitz

OT: Kloschwitz

Gesamtbilanz

Nutzung nach Eingriff	Fläche in ha	WE Eingr.	WE Ausgl.	WF Landschaft	WF Arten- u. Biot.sch.	WF Boden	WF Wasser	WF Klima / Luft	WF ges	Bilanz Gebiet
Plangebiet, Eingriffsbereich	0,159	-0,722		-0,054	0,000	-0,112	-0,032	0,000	-0,198	-0,920
Ausgleichsflächen ah. RG KES	0,128		0,952	0,053	0,033	0,009	0,009	0,000	0,103	1,055
Summe Fläche	0,287									
Summe Werthaltigkeit		-0,722	0,952	-0,002	0,033	-0,102	-0,023	0,000	-0,095	
	Vergleich WE		0,230						Ausgleichsbilanz RG	0,135

A 3 Informationen für die weitere Planung

Allgemeine Hinweise

In der Anlage werden Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange gesammelt, die für technische Ausführung oder verfahrensseitig notwendig werden (Voranfragen, Absprachen u.ä.) bzw. für eine rechtssichere Abwicklung dieser Planungsschritte (Genehmigungsfähigkeit, ggf. Erlangung weiter notwendiger Erlaubnisse u.ä.) oder auch ordnungsseitig innerhalb nachfolgender Planungsschritte relevant werden können und die im Satzungsgebungsverfahren nicht ausreichend beurteilbar bzw. für dessen Aufgabenstellung nicht relevant sind. Dabei wird dem jeweiligen Verfahrensschritt der zugehörig zu informierende Träger öffentlicher Belange zugeordnet und es erfolgt eine getrennte Auflistung nach technischen und organisatorischen Hinweisen.

Informationen für die weitere Planung - Technische Hinweise

Anforderungen zum Radonschutz

- Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.18 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrISchG / 153 - 158 StrISchV).
- Erstmalig wurde 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 festgeschrieben.
- 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.
- 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

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371)46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de

Hinweise Geologie / Baugrund

- Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Vogtländischen Syn- klinorium. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt. Laut geologischer Karte [3] wird der Untergrund im Plangebiet von Gesteinen des Karbon (fein-bis mittelkörnige Grauwacke, in die Lagen von Schluff- und Tonschiefer eingebettet sein können) sowie des Devon (Schluff- und Tonschiefer mit Lagen von Sand bzw. Sandstein) gebildet. Die Festgesteine werden von

einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenah sind die Verwitterungs- und Zersatzprodukte der anstehenden Festgesteine in Form von Hanglehm und Hangschutt zu erwarten. Östlich des Plangebietes grenzen eiszeitliche bis holozäne Bachsedimente (Auelehm über Sand und Kies) an. Aufgrund der teilweisen Vorbebauung ist die natürliche Schichtenfolge u. U. gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen.

- Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.
- Auf die Durchführung von Baugrunduntersuchungen sollte in der Satzung hingewiesen werden.
- Falls zukünftig Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, weisen wir auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 [5] hin, nach dem solche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Die Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. ein verlässlicher Durchlässigkeitskoeffizient zur Bemessung von Versickerungsanlagen sollte standortkonkret in Form von Sickertests nachgewiesen werden. Sofern hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Geofahren

- Im weiteren Umfeld des Plangebietes stehen im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate) an [4]. Diese können u. U. Überdeckungsverhältnisse aufweisen, bei denen eine Auswirkung (z. B. Senkungen) auf die Geländeoberfläche prinzipiell möglich ist (Zone 2 - potentiell verkarstungsgefährdet). Wir empfehlen im Rahmen des Baugrundgutachtens bzw. der Abnahme der Gründungssohle auf auslaugungsfähige Gesteine zu achten.
- Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend, in Richtung Rosenbach, existiert eine Steillage, in der bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen die Gefahr des Ab- bzw. Eintrages von Lockermassen besteht. Dieser Bereich kann unter der URL www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm recherchiert werden. Im Extremfall können solche oberflächigen Massenbewegungen auch in den geologischen Untergrund eingreifen und zu Rutschungen, Geröll- und Schlammlawinen führen. Im Rahmen der weiteren Planung empfehlen wir in diesem Bereich verstärkt auf die Oberflächenabflussverhältnisse sowie ggf. auf einen ausreichenden Erosionsschutz zu achten

Geodäten

- Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Karten und GIS-Daten“ „interaktive Karten“ „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine E-Mail-Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.
- In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen nur im weiteren Umfeld des Plangebietes sehr vereinzelte Bodenaufschlüsse vor.
- Weitere, z. T. interaktive Geodäten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten“ sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.
Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Für die Einrichtung eines gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/gewerbliche-bauherren-notwendig> ist.
Hinweisgeber: Dt. Telekom Technik GmbH, Technik Ndl. Ost, Kärmerstr. 66, 04288 Leipzig

Löschwasserversorgung

- Zu den für die Löschwasserversorgung vorgesehenen Gewässern muss eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein. Anforderungen an derartige Zufahrten sind in der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ enthalten.
- Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten im erforderlichen Maße erreicht werden können.
- Bei der Einreichung von Bauanträgen für die dort zur Errichtung vorgesehenen Gebäude ist ein Nachweis über die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zur Prüfung mit vorzulegen. Wir behalten uns vor weitere Forderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.
- Ebenfalls bereits in der Planung ist zu berücksichtigen ist, dass die Gebäude mit Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen in einem möglichen Brand- oder anderem Notfall schnell und sicher anfahren kann. Hierbei ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr anzuwenden“.
- Für Rückfragen zum Brand- und Katastrophenschutz steht Herr Heinritz, Tel.: 03741/300 2588, E-Mail: heinritz.patrick@vogtlandkreis.de zur Verfügung.
Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Katastrophenschutz, Bahnhofstraße 45-48, 08523 Plauen

Kampfmittelbelastung

- Es wird Ihnen empfohlen, auf eigene Kosten, vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenforschung (insbesondere z.B. bei Bohrpfahlgründungen/Berliner Verbau) von einer Fachfirma durchführen zu lassen.
Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Bahnhofstraße 45-48, 08523 Plauen
- Alle Grundstücke, auf denen Überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und Überlassungspflichtige Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen, sind an die Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Entsprechende Stellplätze sind auf den Grundstücken einzuplanen.

- Nach Nutzungsbeginn der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. einer gewerblichen Nutzung sind die Grundstücke durch den Grundstückseigentümer bei der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes an die Abfallentsorgung anzumelden.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft, Stephanstraße 9, 08606 Oelsnitz

Trinkwasser

- Das Teilgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung HDPE100 d90*5,4 in der Rößnitzer Straße angeschlossen werden. Sollte hier ein s.g. "Hinterliegergrundstück" entstehen ist die Zuwegung für die erforderliche Medienführung zu klären. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen berühren unseren Leitungsbestand nicht.

Hinweisgeber: Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, Hammerstraße 28, 08523 Plauen

A 4 Fotodokumentation Neubau

Ansichten des nach § 34 BauGB entstehenden Eigenheimes auf dem Flurstück 14 der Gemarkung Kloschwitz



A 5 Ausgliederungsverordnung Landschaftsschutzgebiet

**Verordnung
des Landratsamtes Vogtlandkreis
zur Ausgliederung des Geltungsbereiches
der Ergänzungssatzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Rößnitzer Straße Flst. 14“ OT Kloschwitz
aus dem Landschaftsschutzgebiet „Leubnitz-Tobertitzer Riedelgebiet“**

Vom 15. Oktober 2020

Aufgrund von §§ 3 Absatz 1 Nummer 1; 20 Absatz 2 Nummer 4; 22 Absatz 2 Satz 1 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wird in Verbindung mit §§ 13 Absatz 1; 46 Absatz 1 Nummer 3; 47 Absatz 1 und 48 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 4 des Sächsischen Naturschutzgesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist, durch das Landratsamt Vogtlandkreis verordnet:

§ 1

Erklärung zum Ausgliederungsgebiet

Die in § 2 näher bezeichneten Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Weischlitz im Vogtlandkreis werden aus dem Landschaftsschutzgebiet „Leubnitz-Tobertitzer Riedelgebiet“ ausgegliedert.

§ 2

Ausgliederungsgegenstand

(1) Das Ausgliederungsgebiet besteht aus einer Teilfläche des Flurstücks 14, Gemarkung Kloschwitz und hat eine Größe von circa 1 100 m².

Plauen, den 15. Oktober 2020

(2) Das Ausgliederungsgebiet ist in einer Flurkarte des Landratsamtes Vogtlandkreis im Maßstab 1:2 000 und einer Übersichtskarte im Maßstab 1:5 000 mit einer roten Umrisslinie eingetragen. Die Karten sind Bestandteil der Verordnung.

(3) Die Verordnung mit Karten wird beim Landratsamt Vogtlandkreis, Verwaltungsstandort Plauen, Untere Naturschutzbehörde Bahnhofstraße 42–48, 08523 Plauen, Zimmer 322 auf die Dauer von zwei Wochen nach der Verkündung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt zur kostenlosen Einsicht durch jedermann während der Sprechzeiten öffentlich ausgelegt.

(4) Die Verordnung mit Karten ist nach Ablauf der Auslegungsfrist bei der in Absatz 3 näher bezeichneten Stelle zur kostenlosen Einsicht durch jedermann während der Sprechzeiten niedergelegt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach Ablauf der Auslegungsfrist in Kraft.

Landratsamt Vogtlandkreis
Keil
Landrat

Übersichtskarte zur Verordnung des Landratsamtes Vogtlandkreis zur Ausgliederung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Rößnitzer Straße Flst. 14" OT Kloschwitz der Gemeinde Weischlitz aus dem Landschaftsschutzgebiet "Leubnitz-Toberfitzer Riedelgebiet"

VOGT
LAND

LANDKREIS



VOGTLANDKREIS
LANDRATSAMT

