



**Gemeinde Weischlitz**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Photovoltaikanlage - arcontec  
energie - Rosenberg“  
mit integriertem  
Vorhaben- und Erschließungsplan**

Begründung - Entwurf  
(Öffentliche Beteiligung)

Stand 02.07.2024

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage - arcontec energie - Rosenberg“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

## Gemeinde Weischlitz

### Begründung

Vorhabenträger:

arcontec energie  
Inh. Heiko W. Sünderhauf  
Rosenberg 7  
08538 Weischlitz

Bearbeitung:

Ing.-büro Ralf Bräunel  
Alte Straßberger Str. 78  
08527 Plauen OT Straßberg  
03741 7051-0  
[www.ibb-plauen.de](http://www.ibb-plauen.de)  
[info@ibb-plauen.de](mailto:info@ibb-plauen.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....	4
1.1. Lage und örtliche Situation .....	4
1.2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen .....	4
1.3. Planungsanlass und -erfordernis .....	5
1.4. Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.5. Untersuchung von Planungs-Alternativen .....	5
1.6. Art des Verfahrens .....	5
2. Plan- und Rechtsgrundlagen .....	6
2.1. Plangrundlagen .....	6
2.2. Rechtsgrundlagen .....	6
3. Übergeordnete Planungen .....	7
3.1. Regionalplan Südwestsachsen/ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz .....	7
4. Planungsinhalt .....	13
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2. Maß der baulichen Nutzung / bauliche Gestaltung .....	13
4.3. Rückbau der Anlage .....	13
4.4. Verkehrsflächen .....	13
4.5. Grünflächen und Bepflanzungen .....	13
4.6. Immissionsschutz .....	14
4.7. Flächenbilanz .....	14
4.8. Geologie / Baugrund .....	15
Radioaktivität .....	15
Altlasten .....	15
Hydrogeologie .....	16
Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen .....	16
4.9. Denkmalschutz und Archäologie .....	16
4.10. Brand-/Katastrophenschutz .....	16
4.11. Ver- und Entsorgung .....	16
4.12. Kampfmittelbelastung .....	17
4.13. Forstwirtschaft .....	17
4.14. Umsetzungskonzept .....	18
Quellen .....	19
Abbildungen .....	19

# 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

## 1.1. Lage und örtliche Situation

Weischlitz wurde im Jahr 1274 erstmals urkundlich erwähnt und liegt im Vogtland ca. 10 km westlich von Plauen entfernt im Elstertal, unweit der Autobahn A72. Das große Gemeindegebiet umfasst über 120 km<sup>2</sup>. Seit Januar 2000 bilden die benachbarten Gemeinden Weischlitz, Burgstein und Reuth eine Verwaltungsgemeinschaft. Am 01. Januar 2011 erfolgte die freiwillige Eingliederung der Gemeinde Burgstein und am 01. Januar 2017 die Eingliederung der Gemeinde Reuth in die Gemeinde Weischlitz. Knapp 5.700 Einwohner leben aktuell verteilt auf 27 Ortsteile. Etwa 1,5 Kilometer südöstlich des Zentrums von Weischlitz befindet sich die Häusergruppe Rosenberg auf etwa 436 m NN (GEMEINDEVERWALTUNG 2023 / WIKIPEDIA 2023).

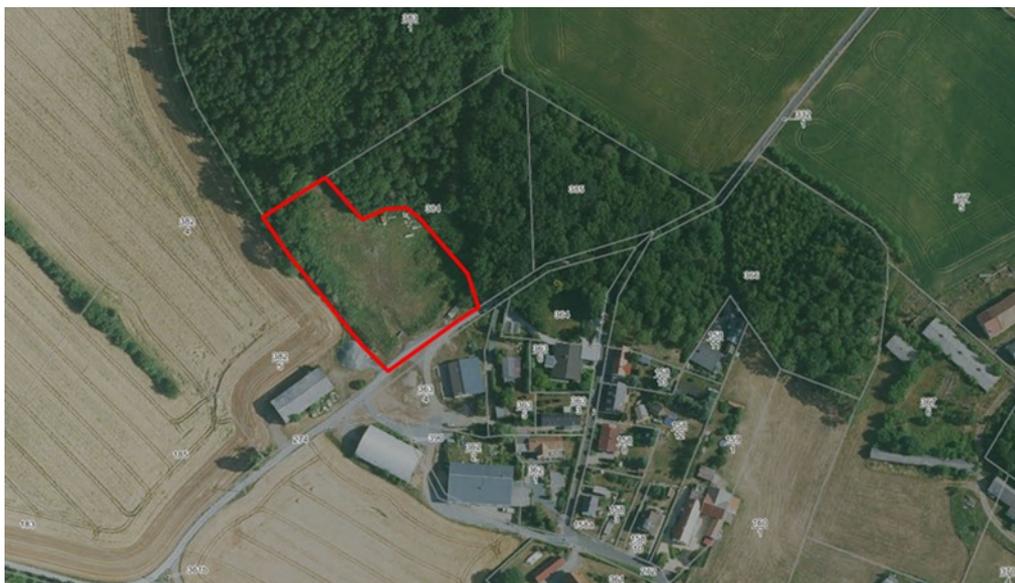
## 1.2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Ortsrandlage von Weischlitz. Die geplante Fläche schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung südlich des Birnbaumwegs an. Die Höhenlage von Nord nach Süd ist von 438 m HN auf 450 m HN leicht ansteigend (GEOPORTAL VOGTLANDKREIS 2023).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 384 der Gemarkung Oberweischlitz ( Gemarkungsschlüssel 146964). Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,57 ha. Entsprechend dem Antrag des Grundstückseigentümers ist ein Teil des Flurstücks 384 der Gemarkung Oberweischlitz für die bauliche Entwicklung vorgesehen.

<u>Flurstück (Gem. Oberweischlitz)</u>	<u>Nutzung Bestandsituation</u>	<u>Geplante Nutzung</u>
384	Konversionsfläche (ehemalige Deponie)	Baufläche als Sondergebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Begrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an der vorhandenen Geländeform als Folge einer Geländeregulierung in der Vergangenheit und den vorhandenen, bewaldeten Flächen.



**Abbildung 1** Luftbild und Katasterplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan

### **1.3. Planungsanlass und -erfordernis**

Im südlichen Teil der Gemeinde Weischlitz liegt die Fläche des Geltungsbereichs nördlich der Häusergruppe Rosenberg. Für diese Konversionsfläche soll eine geeignete Nutzung gefunden werden. Momentan wird die Fläche der ehemaligen Deponie nicht genutzt und liegt brach. Es bietet sich damit das Potenzial zur Entwicklung einer Fläche zur Gewinnung regenerativer Energien an. Da die geplante Nutzung im Sinne der gemeindlichen Entwicklung ist, ein Investor für die geplante Nutzung aktuell existiert und die Fläche aktuell ungenutzt ist, soll an dieser Stelle ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden.

### **1.4. Ziel und Zweck der Planung**

Die geplante Nutzungsänderung im Zuge des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Nutzung einer Brachfläche zur regenerativen Energiegewinnung. Im Hinblick auf die notwendigen Maßnahmen zur Klimaanpassung sollte die Entwicklung von Anlagen zur Stromerzeugung aus Photovoltaik vorangetrieben werden. Die Fläche ist derzeit ungenutzt und der geplante Eingriff in den Naturhaushalt ist aufgrund der vorhergehenden sowie der künftigen Nutzung eher gering. Da nur eine Teilfläche zur Aufstellung der Photovoltaikanlagen genutzt werden soll, bleibt innerhalb des Plangebietes ausreichend Platz, um den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren.

### **1.5. Untersuchung von Planungs-Alternativen**

Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz des Flurstücks, welches den Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplans umfasst. Somit würde der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) die Möglichkeit zur nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Brachfläche verringern. Im Rahmen der zugehörigen Untersuchung wurde zudem eine Prüfung von Standortalternativen innerhalb der Ortslage vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung stehen jedoch keine weiteren Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen als Bauflächen zur Verfügung. Momentan bestehen nur geringfügige Entwicklungspotenziale im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Der in der Planung definierte Geltungsbereich ist somit die einzige geeignete Fläche für die angestrebte Nutzung in der näheren Umgebung.

### **1.6. Art des Verfahrens**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz beschloss am 21.08.2023 das Verfahren für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage - arcontec energie - Rosenberg“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten, um den Bereich des Flurstücks 384 Gemarkung Oberweischlitz als Baufläche für die geplante Nutzung zu erschließen. Die Gemeinde Weischlitz verfügt über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem sich die künftige Bodennutzung ableiten lässt. Da der Bebauungsplan nicht aus einem rechtswirksamen FNP entwickelt wird, bedarf er nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Absatz 4 BauGB als vorzeitiger und vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Verfahren sind deshalb die Dringlichkeit des Vorhabens und die Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nachzuweisen.

## 2. Plan- und Rechtsgrundlagen

### 2.1. Plangrundlagen

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Weischlitz, Stand Mai 2023.

### 2.2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans stützt sich auf folgende rechtliche Regelungen:

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist*
- *Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist*
- *Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist*
- *Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist*
- *Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist*
- *Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist*
- *Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist*
- *Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist*
- *Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist*
- *Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013) vom 14. August 2013*

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze wird hingewiesen.

### 3. Übergeordnete Planungen

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten. Die Grundsätze (G) nach § 3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen, die Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB. Entsprechend den raumordnerischen Zielsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauGB ist das Prinzip des Vorranges der Innen- vor Außenentwicklung zu beachten und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt jedoch eine maßvolle bauliche Eigenentwicklung, insbesondere unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und unter Betrachtung der am Standort vorhandenen abwasserseitigen Erschließung ein.

Für die Gemeinde Weischlitz existiert kein gültiger Flächennutzungsplan. Es handelt sich daher um einen vorgezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Die Dringlichkeit des Vorhabens ist auch aus Punkt 1.2 Planungserfordernis zu ersehen. Der Plan entspricht vollumfänglich den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Da es sich um eine Brachfläche in Ortsrandlage handelt, ist für diese Restfläche nur schwer eine geeignete Nutzung zu finden. Aktuell ist der betreffende Teilbereich des Flurstücks ungenutzt. Eine Fläche zur Energiegewinnung ist daher absolut adäquat und im Sinne der gemeindlichen Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Da die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird, die geplante Nutzung absolut im Sinne der gemeindlichen Entwicklung ist, ein Investor für die geplante Nutzung aktuell existiert und die ehemalige Nutzung obsolet ist, soll an dieser Stelle ein vorgezogener Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Weischlitz liegt weit nördlich der A 72 am Dreiländereck Thüringen, Bayern und Sachsen. Im Regionalplan Südwestsachsen ist Weischlitz als Grundzentrum und als nächstgelegenes Oberzentrum Plauen angegeben. Es handelt sich um ein Gebiet ohne Verdichtungsansätze und obwohl die Landesplanung rund um Weischlitz einen sehr hohen LSG-Anteil darstellt, handelt es sich bei dem Planbereich nicht um ein Schutzgebiet.

Im Freiraum sollen Photovoltaik-Systeme, insbesondere Großprojekte > 100 kWp nur aufgestellt werden, wenn Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen oder hinreichend berücksichtigt werden. Da die Fläche aufgrund ihrer vorhergehenden Nutzung aktuell keiner adäquaten anderweitigen Nutzung zugeführt werden kann, sowie Landschaftsschutzgebiete im weiteren Umfeld oder die Kuppenlandschaft nicht beeinträchtigt werden, trägt die Planung diesen Anforderungen Rechnung. Durch die vorgesehene Größe und Gestaltung der geplanten Anlagen ist auch ein Einfluss auf das Landschaftsbild ausgeschlossen (siehe auch Umweltbericht). Die vorgesehene Planung widerspricht daher in keine Weise den übergeordneten Planungen.

Im Rahmen der angestrebten Planung wird bei Entwicklung der Bauflächen eine GRZ von 10.000 m<sup>2</sup> weit unterschritten. Gemäß dem Schreiben des Sächsischen Städte- und Gemeindetags vom 21.12.2017 mit den Auslegungshinweisen des SMI zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des LEP 2013 Z 2.2.1.6 würde in diesem Fall keine Raumbedeutsamkeit vorliegen. Dennoch sollen anschließend die Bezüge zu den übergeordneten Planungen aufgezeigt werden.

#### 3.1. Regionalplan Südwestsachsen/ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Die regionalplanerische Grundlage für die Planungen bilden der Regionalplan Südwestsachsen (06.10.2011) und der Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz (15.12.2015). Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen näher ausgestaltet und konkretisiert. Die Gemeinde Weischlitz gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im „Planungsverband Region Chemnitz“ als Rechtsnachfolger der Regionalen Planungsverbände

Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des sich in Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz gelten die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südwestsachsen (in der Fassung vom 10.07.2008) weiter fort. Die in beiden Plänen jeweils formulierten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind wie folgt berührt.

### **Regionalplan Südwestsachsen:**

Der Geltungsbereich wird durch folgende Darstellungen im Regionalplan berührt:

#### **Festlegungskarte Karte 1 „Raumnutzung“**

- Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben (Kap. 2.1.2)
- Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) (Kap. 2.1.3)

#### **Festlegungskarte „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderung“**

- Kuppenlandschaften (Kap. 2.1.2)

*zu 2.1.2 Landschaftsbild und Kulturlandschaft (Karte 1, G 2.1.2)*

*Als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben) werden ausgehend von LEP 203 Z 4.1.9 Bereiche mit besonderer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit ausgewiesen, deren Charakter als Voraussetzung einer landschaftsbezogenen Erholung gesichert werden soll.*

*Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) sollen in ihrer Landschaftsbildqualität/ihrem Landschaftscharakter sowie ihrer Erlebniswirksamkeit möglichst umfassend erhalten werden.*

*Sowohl innerhalb der ausgewiesenen Bereiche als auch im bildbedeutsamen Umland der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) ist deshalb auf die Minimierung störender Wirkungen auf das Landschaftsbild hinzuwirken. Dazu ist insbesondere der landschaftsbezogenen Siedlungsentwicklung der mit diesen Gebieten in räumlichem Bezug stehenden Orte eine besondere Bedeutung beizumessen.*

*Eine wichtige Voraussetzung für den langfristigen Erhalt der Erlebniswirksamkeit stellt weiterhin die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch unangepasste Formen der Erholungsnutzung, u. a. störungsintensive Aktivitäten oder übermäßige infrastrukturelle Erschließung dar.*

*Als wesentliche Grundlage des landschaftlichen Erscheinungsbildes der ausgewiesenen Bereiche sollen die jeweils typischen Landschaftsstrukturen einschließlich traditioneller Nutzungen in größtmöglichem Maße erhalten bzw. in angepasster Weise weiterentwickelt werden. Durch geeignete Maßnahmen sollen die vorhandenen Qualitäten gesichert sowie perspektivisch eine weitere Erhöhung der Attraktivität in diesen Bereichen angestrebt werden. Im Rahmen der örtlichen Planungen, insbesondere der örtlichen Landschaftsplanung, ist dazu eine entsprechende räumliche und sachliche Konkretisierung erforderlich.*

Das Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben (Karte 1 Raumnutzung) grenzt bzw. schließt das Plangebiet mit ein. Daher ist mit der Planung auf die zeichnerischen Festlegungen der Karte 1 „Raumnutzung“ bezüglich des Vorbehaltsgebietes einzugehen und die unter 2.1.2 genannten Grundsätze zu berücksichtigen. Die geplante Nutzungsänderung geschieht nur in Randlage des Vorbehaltsgebiets an dessen Grenze zum Siedlungsbereich. Eine Veränderung des Landschaftsbildes erfahren lediglich die Konversionsflächen der ehemaligen Halde, die unmittelbar an die Straße „Birnbäumweg“ angrenzen. Im Osten des Geltungsbereichs und damit im Anschluss an die ortstypische Kultur- und Naturlandschaft werden die Flächen in Ihrer Funktion als Grünflächen gesichert und durch die Anlage neuer

Strukturelemente gestärkt. Die charakteristische Strukturvielfalt des umgebenden Landschaftsverbunds wird hierdurch gestärkt während gleichzeitig durch die Festsetzungen zur Lage der Bauflächen einer wesentlichen Störung der Schutzgüter vorgebeugt wird. Die Bebauung wird mit größtmöglichem Abstand zu den Landschaftselementen im Verbund mit der bestehenden Siedlungsfläche angeordnet. Hierdurch und durch die geplanten landschaftsplanerischen Ausgleichsmaßnahmen bleibt der Erlebnischarakter der angrenzenden Bereiche bewahrt.

#### *zu 2.1.3 Arten, Lebensgemeinschaften und Lebensräume (G 2.1.3.1)*

*Für den dauerhaften Erhalt der regionstypischen Arten in ausreichend großen Populationen wie für den Schutz natürlicher Lebensgrundlagen insgesamt reicht die Bewahrung von Komplexen noch existenter wertvoller Biotope nicht aus. Erforderlich ist die Erweiterung und der wirksame Verbund dieser gegenwärtig verinselten Bereiche durch Renaturierung und Nutzungsdifferenzierung. Ziel der Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) ist die über Kernbereiche hinausgehende Sicherung von Gebieten, die für den Aufbau eines regionsweiten ökologischen Verbundsystems aufgrund der standörtlichen Voraussetzungen besonders geeignet sind und die gleichzeitig durch die Wahrnehmung wesentlicher Regulations- und Ausgleichsfunktionen im Landschaftshaushalt sowie eine hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit überörtliche Bedeutung besitzen.*

*Ausgehend von der naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgabe, langfristig die heimische Artenvielfalt zu erhalten, bedürfen insbesondere die Lebensräume gefährdeter Arten auch unter raumplanerischen Aspekten eines wirksamen Schutzes gegenüber Beeinträchtigungen. Die Sicherung dieser Bereiche sollte unter Berücksichtigung bestehender Vernetzungsbeziehungen erfolgen und entsprechend erforderliche Ergänzungsflächen einbeziehen.*

Dem Erhalt der Funktionsfähigkeit von Lebensräumen für gefährdete Tier- und Pflanzenarten wird in der Planung durch die Begrenzung der Ausweisung von Bauflächen auf die Konversionsflächen und den Kompensationsmaßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt des Grünraums zur offenen Landschaft und den Waldflächen hin Rechnung getragen.

### **Entwurf Regionalplan Region Chemnitz**

Der Geltungsbereich wird durch folgende Darstellungen im Regionalplan berührt:

#### **Festlegungskarte 1.2 „Raumnutzung“:**

- Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)

#### **Festlegungskarte 8 „Kulturlandschaftsschutz“:**

- Kuppenlandschaften (mittelvogtländisches Kuppenland) (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)
- Schwerpunkte des archäologischen Kulturdenkmalschutzes (Fundlandschaft Elstertal-Burgsteingebiet) (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.7)

#### **Festlegungskarte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“:**

- relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9)

#### *Zu 2.1.3 Arten und Biotope, großräumig übergreifender Biotopverbund (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)*

*In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf eine naturschonende Landnutzung*

*hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen.*

*Vor allem auf besonders feuchten, trockenen, flachgründigen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder erschwerende Nutzungsbedingungen gekennzeichneten Böden (Extremstandorte) ist auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwicklung standorttypischer Biotope hinzuwirken.*

Den Zielen wird durch die angestrebte Planung Rechnung getragen, indem die Ausweisung der Nutzungsänderung auf die nicht bewaldeten, ehemals als Deponie genutzten Konversionsflächen des Grundstücks beschränkt wird. Zudem werden eine möglichst geringe invasive Bauweise und Nutzung angestrebt. Standortgerechte Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft und zur Förderung der Entwicklung vorhandener Grünräume tragen ebenfalls positiv zur Förderung der Funktionen des Naturhaushalts bei.

#### *Zu 2.1.2 Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)*

*Die Landschaften der Region sollen 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.*

*Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.*

#### *Kuppenlandschaften*

*Für die Landschaft des Mittelvogtländischen Kuppenlandes ist die Vielzahl, oft bewaldeter Diabaskuppen („Pöhle“) kennzeichnend. Die bei Kirchberg im Westerzgebirge und bei Bobritzsch an der Regionsostgrenze die metamorphen Gesteine durchbrechenden Granite bilden Kuppenlandschaften, die von ständigen Wechseln zwischen Wald und Offenflächen, zwischen Kuppen und Tälern mit vielen Bachläufen, Teichen und zahlreichen kleineren Landschaftsbestandteilen und abwechslungsreichen Blickpunkten gekennzeichnet sind. Diese als Kuppenlandschaften erfassten Bereiche sind im Zusammenhang schützenswert. Auf Grund ihres besonderen Wertes für landschaftsbezogene Erholung und Tourismus sollen diese Bereiche außerhalb der bereits städtisch geprägten Teilgebiete in größtmöglichem Maße gegenüber landschaftsverändernden Maßnahmen geschützt werden und notwendige Vorhaben unter Berücksichtigung des spezifischen Landschaftscharakters vorgenommen werden.*

*Die Bewahrung und weitere Erhöhung der landschaftlichen Attraktivität ist für das Wohlbefinden sowie die touristische Anziehungskraft der Region von grundlegender Bedeutung. Auch vom BNatSchG wird die Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes gleichrangig neben die anderen Schutz- und Entwicklungsziele gestellt. Für das Landschaftsbild wertvolle Strukturen sind zudem in vielen Fällen auch ökologisch von besonderer Bedeutung. In der Region Chemnitz muss es hierbei vor allem um die Erhaltung der natürlichen und der im Zuge der über 1000-jährigen Landnutzungsgeschichte hinzugekommenen Vielfalt, charakteristischen Eigenart und Schönheit des Gebirgs- und Vorgebirgsraumes gehen. Störungen des Landschaftsbildes müssen vermieden, Schäden und Defizite möglichst saniert bzw. behoben werden. Das schließt zeitgemäße Veränderungen in der Landschaft nicht aus. Diese sollten jedoch nicht die wertvollen traditionellen Züge verwischen und zu uniformen Landschaften führen. Grundsätzlich sind diese Gesichtspunkte in der gesamten Region und sowohl im Freiraum als auch im besiedelten Bereich zu berücksichtigen. In ausgewählten Bereichen sollen aus planerischer Sicht diesbezüglich jedoch besonders hohe Ansprüche gestellt werden. Dies sind einmal die auf Grund ihrer hohen kulturlandschaftlichen Bedeutung auf Grundlage des Handlungsauftrags im Ziel 4.1.1.12 LEP 2013*

*festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz, zum anderen die siedlungsnahen Freiräume auf Grund des hier besonders hohen Bedarfs an hochwertigen Räumen für die landschaftsbezogene Erholung.*

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Baumaßnahme auf einer bisher ungenutzten Konversionsfläche (ehemalige Deponie) in einem Baugebiet am Ortsrand. Die geplanten Maßnahmen sind nur von geringem Umfang (Fläche und Höhe der baulichen Anlagen) und werden reversibel ausgeführt (Rückbau nach Aufgabe Nutzung). Umfängliche Auswirkungen auf die natürliche Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

#### *Zu 2.1.2 Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.7)*

*Das visuelle Umfeld archäologischer Denkmale und Fundstellen, insbesondere in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Schwerpunkten des archäologischen Kulturdenkmalschutzes, soll so gesichert und gepflegt werden, dass diese Denkmäler und Fundstellen erhalten und ihre wahrnehmbaren Besonderheiten erlebbar bleiben.*

*Neben den sichtbaren Zeugnissen historischer Nutzungen sind ebenso die zahlreich in der Region vorhandenen archäologischen Sachzeugen von besonderer Bedeutung.*

*Bei den archäologischen Denkmalen und Fundstellen handelt es sich in der Region Chemnitz um eine sehr große Zahl in der Regel allerdings sehr kleiner Flächen. Dazu gehören u.a. mittelalterliche Wehr- und Befestigungsanlagen, historische Orts- und Dorfkerne, Dorf- und Hofwüstungen, Bergbau- und sonstige Produktionsspuren, Siedlungsspuren sowie steinzeitliche Lager- und Rastplätze, Grabfelder, Steinkreuze, Altstraßen. Es ist hierbei davon auszugehen, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher ist als der hierzu vorliegende Kenntnisstand. In der archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft der Region erhöht sich die Zahl der archäologischen Denkmale durch Neuentdeckungen beständig.*

*In der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ sind Schwerpunkte des archäologischen Kulturdenkmalschutzes auf regionaler Ebene festgelegt. In den Bereichen ist zum Erhalt der kulturgeschichtlich bedeutsamen Sachzeugnisse auf eine besondere Sorgfalt der Bodennutzung hinzuwirken. Ein möglichst dauerhafter Erhalt der archäologischen Kulturdenkmale als Element einer nachhaltigen Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft schließt zudem den Schutz des visuellen Umfeldes ein.*

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Baumaßnahme auf einer bisher ungenutzten Konversionsfläche (ehemalige Deponie) in einem Baugebiet am Ortsrand. Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf einen Bereich, in dem Auffüllungen vorhanden sind. Auswirkungen auf womöglich vorhandene Kulturdenkmale sind daher nicht zu erwarten.

#### *Zu 2.1.3 Arten und Biotope, großräumig übergreifender Biotopverbund (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9)*

*Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.*

*Fledermäuse sind aus Naturschutzsicht hochrelevant, da sie seit den 1950er Jahren einen starken Rückgang erlitten haben. Aufgrund ihrer komplexen und räumlich ausgedehnten Lebensraumsprüche und zahlreichen Besonderheiten ihrer Lebensweise unterliegen sie besonders vielen Gefährdungen.*

*Alle Fledermäuse sind nach BNatSchG streng geschützt bzw. gelten als Anhang II bzw. IV-Art der FFH-Richtlinie. Die meisten Fledermausarten sind im Bestand gefährdet und deshalb in der Roten Liste*

*Sachsens bzw. Deutschlands aufgeführt. Aufgrund ihrer Schutzbedürftigkeit sind besondere Schutzmaßnahmen zu entwickeln.*

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Baumaßnahme auf einer bisher ungenutzten Konversionsfläche (ehemalige Deponie) in einem Baugebiet am Ortsrand. Durch die Maßnahmen werden keine Veränderungen an den umgebenden, für Fledermausarten relevanten Lebensräumen erzeugt (s. Umweltbericht). Zudem tragen standortgerechte Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft und zur Förderung der Entwicklung vorhandener Grünräume positiv zur Förderung der Lebensraum-Funktionen bei.

## **4. Planungsinhalt**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird zum Großteil als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fläche für erneuerbare Energien ausgewiesen. Ein Sechstel der Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden alle Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft umgesetzt. Die geplante Nutzung ist befristet und soll zunächst für 25 Jahre festgeschrieben werden. Danach wird eine Erneuerung und der Weiterbetrieb der Anlage angestrebt.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung / bauliche Gestaltung**

Es sind keine Gebäude im Plangebiet vorgesehen. Bei den Anlagen zur Photovoltaikgewinnung handelt es sich um polykristalline Solarmodule auf einer Unterkonstruktion mit Wechselrichtern und einer Trafo- sowie einer Übergabestation. Der Aufstellwinkel der Module auf der Unterkonstruktion beträgt ca. 15°. Der Abstand der Module zum Boden beträgt im Südwesten etwa 130 cm. Keine der Anlagen überschreitet 5 m Höhe. Alle Kabel werden unterirdisch verlegt. Die Modultische werden parallel mit einem Abstand von ca. 6,00 m aufgestellt, um die Module verschattungsfrei zu halten. Der Boden unter und zwischen den Modultischen bleibt unversiegelt.

### **4.3. Rückbau der Anlage**

Die geplante Ausführung ermöglicht einen problemlosen, vollständigen Rückbau der Anlage im Fall der Nutzungsaufgabe der Anlagen für die Energieerzeugung, d. h. die Wiederherstellung des vorgefundenen Geländes und somit eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche. So sind beispielsweise stattdessen land- und forstwirtschaftliche Nutzung möglich. Die Fläche steht somit nach der vollständigen Demontage der Unterkonstruktion, der Module, Wechselrichter sowie der vollständigen Verkabelung für verschiedene Nutzungen zur Verfügung. Genaueres regelt der Durchführungsvertrag.

### **4.4. Verkehrsflächen**

Die Fläche ist durch die Straße „Birnbäumweg“ erschlossen. Auf dem Gelände sind teilweise befestigte Wege für die Zuwegung zu Wartungszwecken sowie für die Zufahrt und Stellflächen der Feuerwehr vorgesehen. Für Rettungsfahrzeuge ist die Zugänglichkeit damit gesichert.

### **4.5. Grünflächen und Bepflanzungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich eine Grünfläche östlich der Modultische mit einer Größe von ca. einem Drittel der Gesamtfläche. Diese Flächen dienen der Aufnahme von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 a BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind geeignet, diesem baurechtlichen Erfordernis nachzukommen. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Baumpflanzungen: Pflanzung von 10 Hochstämmen, Stammumfang 14-16 cm

Flächige Gehölzpflanzungen: Pflanzung von ca. 600 m<sup>2</sup> leichten Heister und Sträuchern (maximaler Abstand von 1,5 x 1,5 m)

Für die Gehölzpflanzungen sind nachweislich und ausschließlich gebietsheimische Gehölze oder für das Vogtland zulässige Forstware zu verwenden. Das Erfordernis ergibt sich nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz.

Artenliste Gehölzpflanzungen: *Acer pseudoplatanus*, *Fagus sylvatica*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Quercus robur*, *Sorbus aucuparia*, *Tilia cordata*, *Corylus avellana*, *Frangula alnus*, *Prunus spinosa*, *Salix cinerea*, *Ribes alpinum* "Schmidt", *Sambucus racemosa*, *Viburnum opulus*

Die Gehölze sind fachgerecht zu sichern und mindestens drei Jahre zu pflegen. Ausfälle über 10 % der gepflanzten Gehölze sind im Zeitraum bis drei Jahre nach Fertigstellung des Bauabschnittes I zu ersetzen.

Eine dauerhafte Pflege (Fertigstellungspflege gem. DIN-Norm 18 916) sowie eine Nachpflanzgarantie bei Ausfall von Gehölzen ist zu gewährleisten. Die Pflanzung ist spätestens zur nächsten Pflanzzeit nach der Errichtung des jeweiligen Einzelhauses durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert formlos anzuzeigen.

Die Erstellung einer Gehölzartenliste mit entsprechend geeigneten standortgerechten, einheimischen Gehölzarten zur Anlage der Hecke sowie Angaben zur Pflanzqualität und zum Pflanzschema sind inhaltliche Vorgaben, die erforderlich sind, um zu gewährleisten, dass der ökologische Ausgleich mit hinreichender ökologisch funktionaler Qualität ausgeführt wird. Das Gebot zum Nachpflanzen ist erforderlich, um die Dauerhaftigkeit des Ausgleichs zu garantieren. Dies gilt auch, wenn Trockenheit, Verbiss oder Mäusefraß hierfür die Ursachen sind und der Eingriffsverursacher diese Ursachen nicht zu vertreten hat.

Diese Maßnahme ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises abgestimmt. Genaueres regelt der Durchführungsvertrag.

#### **4.6. Immissionsschutz**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Plangebiet unter den Aspekten potenzieller Emissionsort und potenzieller Immissionsort zu betrachten. PV-Anlagen sind nach BImSchG so zu planen, dass keine schädlichen oder erheblich belästigenden Lichtimmissionen hervorgerufen werden. Dem wird durch Art und Ausrichtung der Anlage Rechnung getragen. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage - arcontec energie - Rosenberg“ ist nach der Umwandlung in einer Fläche für Erneuerbare Energien keine relevante Emissionsquelle zu verzeichnen. Mit der Ausweisung des Geländes als Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO für Erneuerbare Energien besteht kein erhöhter Schutzanspruch. Größere Erschütterungen sind im Umfeld nicht zu erwarten, sodass folgende Emissionsquellen im weiteren Umfeld nicht genauer betrachtet werden müssen: die Bahnlinie Plauen – Bad Brambach, sowie das östlich gelegene Gewerbegebiet.

#### **4.7. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,57 ha. Davon werden ca. 0,47 ha als Fläche für Erneuerbare Energien ausgewiesen, 0,1 ha sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

## 4.8. Geologie / Baugrund

Gemäß Stellungnahme des Sächsisches Oberbergamts vom 21.09.2023 ist ein Restloch eines alten Tagebaues im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens bekannt. Weiterhin ist im Vorhabenbereich mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Daraus abzuleitende spezifische Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Photovoltaikanlage Rosenberg hat das Landratsamt Vogtlandkreis mit Schreiben vom 25.04.2023 an den Vorhabenträger eine Abklärung des Gefahrenverdachts für die AA „Wilde Ablagerung Hängerplatz“, ALK 78410170 gefordert. Durch das Büro Umweltberatung Dr. Hofmann Schönfels wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und im Juni 2024 ein Bericht dazu erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht auf Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenbezogenen 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) 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.

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

Gemäß Stellungnahme des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden vom 11.10.2023 gilt folgendes: Bei Herstellung von Leitungsgräben und Baugruben ist u. a. DIN 4124 zu beachten. Erosionsgefahr im Randbereich der Photovoltaikmodule ist durch Schutzmaßnahmen vorbeugen. Bei Rückbau sind alle im Untergrund befindlichen Anlagen vollständig entfernen.

### Radioaktivität

Gemäß Stellungnahme des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden vom 11.10.2023 bestehen gegenwärtig keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Plangebiet.

### Altlasten

Im geplanten Eingriffsbereich befindet sich eine Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) nach BBodSchG. Diese ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastkennziffer 78410170 mit der Bezeichnung „Wilde Ablagerung Hängerplatz“ registriert. Jegliche Eingriffe in den Boden einer Altlastverdachtsfläche nach BBodSchG sind mit Risiken für die Gesundheit des Menschen und der Umwelt verbunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Auftreten organoleptischer Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser während der Bauarbeiten, dieser Sachverhalt umgehend der Behörde anzuzeigen ist (Anzeigespflicht). Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der Behörde abzustimmen. Bei den Bauausführungen ist generell durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes (z. B. Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen) vermieden werden.

## Hydrogeologie

Sofern kein Anschluss an die Kanalisation erfolgt, ist vorzugsweise sowohl für Schmutzwasser als auch für Niederschlagswasser die dezentrale Entsorgung durch Versickerung zu prüfen. Gemäß Stellungnahme des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden vom 11.10.2023 ist eine Prüfung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes im Hinblick auf eine möglicherweise beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser oder biologisch gereinigtem Abwasser (Begründung, Punkt 2.4) bei geplanter Nutzung nicht notwendig.

## Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

### 4.9. Denkmalschutz und Archäologie

Innerhalb des Satzungsgebietes werden keine Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) berührt. Der § 20 SächsDSchG - Meldepflicht von Bodenfunden - ist bei der Durchführung aller Vorhaben zu beachten. Funde sind dem Landesamt für Archäologie umgehend zu melden. Maßnahmen in diesen Bereichen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

### 4.10. Brand-/Katastrophenschutz

Im Zuge der Bauleitplanung ist zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes eine ausreichende Löschwassermenge nachzuweisen. Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung liegt diese gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 bei mindestens 48 m<sup>3</sup>/h und ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Üblicherweise werden für solche PV-Anlagen außerhalb der zusammenhängenden Bebauung unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 verwendet. Die geplante Vorhaltung des Löschwassers in einem Teich auf dem Grundstück ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch die ganzjährige Nutzbarkeit auch bei Frost- und Trockenperioden inklusive Zufahrt bis zur Entnahmeeinrichtung. Der Löschwassernachweis ist zusammen mit einer aktuellen Stellungnahme des zuständigen Trinkwasserversorgungsunternehmens durch die Kommune gemäß § 14 VwVSächsBO zu bestätigen.

Die für das Plangebiet und erforderliche Zufahrt ist unter Beachtung des § 5 SächsBO und der DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen und zu errichten.

### 4.11. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die elektrotechnischen Verteilnetze der Versorgungsträger erfolgt über eine Zuleitung zum Einspeisepunkt auf dem Flurstück 363/4 (Gemarkung Oberweischlitz).

Die Trink- und Abwassererschließung durch Anschluss an die vor Ort im öffentlichen Raum vorhandenen Anlagen der lokalen Versorgungsunternehmen ist nicht vorgesehen.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallenden Niederschläge werden als offener Auslauf auf den unbefestigten Flächen des Grundstücks versickert. Der Löschteich dient dabei als Retentions- und Rückhalteraum für Starkregenereignisse. Die Erst- und Nachbefüllung des Teichs erfolgen über einen bereits bestehenden Brunnen auf dem benachbarten Grundstück.

#### 4.12. Kampfmittelbelastung

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, und u. a. auch Flächen in der Nähe des angefragten Bereiches wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14 Bombenangriffen heimgesucht. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Verpflichtung, diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

#### 4.13. Forstwirtschaft

Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Region Chemnitz vom 25.09.2023 befindet sich innerhalb Geltungsbereiche laut digitalen Forstgrunddaten (Stand: 15. Dezember 2021) Wald i. S. d. Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG). Bereits im Vorfeld der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde des Vogtlandkreises getroffen. In einer Stellungnahme vom 25.04.2023 wurde durch die Behörde die vorhandene Fläche ohne Baumbestand und damit Wald i. S. d. Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) definiert und als Geltungsbereich für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.



Abbildung 2 – Geltungsbereich ohne Waldflächen i. S. d. Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG)

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG muss mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerungsstätte zum Wald und umgekehrt ein Mindestabstand von 30 m eingehalten werden. Diese gesetzliche Forderung wurde aufgestellt, um zum einen Gebäude und bauliche Anlagen und zum anderen den Wald vor evtl. Gefahren zu schützen. Für Photovoltaikanlagen gibt es keine entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

#### **4.14. Umsetzungskonzept**

Die Erschließung ist bereits gesichert. Der Anschluss an die elektrotechnischen Verteilnetze der Versorgungsträger erfolgt über eine Zuleitung zum Einspeisepunkt auf dem Flurstück 363/4 (Gemarkung Oberweischlitz). Der Anschluss ist durch ein vorhandenes Leitungsrecht (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten Flurstück 384 gesichert.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt soll ab Herbst 2024 erstellt werden. Der zweite Bauabschnitt wird voraussichtlich in zwei Jahren realisiert – vorausgesetzt, die Einspeisekapazitäten in das vorhandene Stromnetz ermöglichen dies.

## Quellen

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südwestsachsen [Regionalplan Südwestsachsen 2011] beschlossen durch Satzung vom 10. Juli 2008 mit Beschluss-Nr. RPV 12/2008, mit dem der Beschluss-Nr. RPV 04/2008 vom 5. März 2008 geändert wurde, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 28. Mai 2008, geändert durch Bescheid vom 17. Juli 2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 6. Oktober 2011)

Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsfassung) einschließlich seiner Anlagen (Übersichten, Karten, Anhänge A1 und A3) ohne Anhang 2 (Umweltbericht)

Gemeindeverwaltung Weischlitz - <https://www.weischlitz.de>; abgerufen am 10.08.2023

Wikipedia - <https://de.wikipedia.org/wiki/Weischlitz>; abgerufen am 10.08.2023

Wikipedia - [https://de.wikipedia.org/wiki/Rosenberg\\_\(Weischlitz\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Rosenberg_(Weischlitz)); abgerufen am 10.08.2023

Geoportal Vogtlandkreis - <https://geoportal.vogtlandkreis.de/>; abgerufen am 10.08.2023

## Abbildungen

Abbildung 1 *Luftbild und Katasterplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan* ..... 4

Abbildung 2 – *Geltungsbereich ohne Waldflächen i. S. d. Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG)* ... 17