



Gemeinde Weischlitz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Revitalisierung ehemalige
Agrarbetriebsflächen in Weischlitz
Rosenberg als Gewerbefläche –
Teilfläche Nordwest“
mit integriertem Vorhaben- und
Erschließungsplan**

Begründung - Entwurf
(Frühzeitige Beteiligung)

Stand 20.01.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung ehemalige Agrarbetriebsflächen in Weischlitz Rosenberg als Gewerbefläche – Teilfläche Nordwest“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Weischlitz
Am Alten Gut 3, 08538 Weischlitz
037436 9170

Vorhabenträger:

Herr Thomas Dick-Summerer und Frau Romy Summerer
Rosenberg 5, 08538 Weischlitz

Bearbeitung:

Ing.-büro Ralf Bräunel
Alte Straßberger Str. 78, 08527 Plauen OT Straßberg
03741 7051-0
www.ibb-plauen.de
info@ibb-plauen.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Allgemeine Planungsvoraussetzungen | 4 |
| 1.1. | Vorhabenbeschreibung | 4 |
| 1.2. | Lage und örtliche Situation..... | 4 |
| 1.3. | Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen | 4 |
| 1.4. | Planungsanlass und -erfordernis | 5 |
| 1.5. | Ziel und Zweck der Planung..... | 5 |
| 1.6. | Untersuchung von Planungs-Alternativen..... | 5 |
| 1.7. | Art des Verfahrens | 5 |
| 2. | Plan- und Rechtsgrundlagen | 6 |
| | Plangrundlagen | 6 |
| | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 3. | Übergeordnete Planungen | 7 |
| 3.1. | Landesentwicklungsplan Sachsen..... | 7 |
| 3.2. | Regionalplan Südwestsachsen/ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz..... | 8 |
| 4. | Planungsinhalt | 13 |
| 4.1. | Art der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 4.2. | Maß der baulichen Nutzung / bauliche Gestaltung | 13 |
| 4.3. | Erschließung | 13 |
| 4.4. | Grünflächen und Bepflanzungen | 13 |
| 4.5. | Immissionsschutz..... | 13 |
| 4.6. | Flächenbilanz | 13 |
| 4.7. | Geologie / Baugrund | 14 |
| 4.8. | Denkmalschutz und Archäologie..... | 14 |
| 4.9. | Brand-/Katastrophenschutz..... | 14 |
| 4.10. | Ver- und Entsorgung | 14 |
| 4.11. | Kampfmittelbelastung..... | 14 |
| | Quellen | 15 |
| | Abbildungen..... | 15 |

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Vorhabenbeschreibung

Die Eigentümer des Grundstückes Flst. 367/6 der Gemarkung Oberweischlitz streben die Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes an. Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und ist noch teilweise mit diversen Stallanlagen und Gebäuden des ehemaligen Schweinemast-Betriebs bebaut. Die Nutzungsaufgabe der Landwirtschaft liegt schon mehrere Jahre zurück, so dass das Grundstück aktuell als Brache daliegt.

Mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 1 BauGB beabsichtigen die Vorhabenträger die Revitalisierung der ehemaligen landwirtschaftlichen Brachfläche und künftigen Nutzung als Gewerbefläche. Geplant ist die bauliche Ertüchtigung der noch vorhandenen Gebäude zur gewerblichen Nutzung und Vermietung an ein Startup-Unternehmen im Bereich des Radsports. Ein weiteres vorhandenes Gebäude soll als Bürogebäude umgebaut und genutzt werden. Ein drittes Gebäude soll als Lagerhalle dienen.

1.2. 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 km². 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 5.200 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 2024).

1.3. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Ortsrandlage von Weischlitz. Die geplante Fläche schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung im Bereich der Straßen Rosenberg und Birnbaumweg an. Die Höhenlage von Südwest nach Nordost ist von 434 m HN auf 441 m HN leicht ansteigend (GEOPORTAL VOGTLANDKREIS 2025).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 367/6 der Gemarkung Oberweischlitz (Gemarkungsschlüssel 146964). Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,04 ha. Entsprechend dem Antrag des Grundstückeigentümers ist ein Teil des Flurstücks von 0,68 ha für die bauliche Entwicklung vorgesehen. Eine Teilfläche von 0,36 ha soll als Grünfläche erhalten bleiben.

| <u>Flurstück (Gem. Oberweischlitz)</u> | <u>Nutzung Bestandsituation</u> | <u>Geplante Nutzung</u> |
|--|--|--------------------------------------|
| 367/6 | Konversionsfläche (ehemaliger Agrarindustriebetrieb) | Baufläche Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
| 367/6 | Private Grünfläche | Private Grünfläche |

Die Begrenzung des Geltungsbereichs entspricht den Flurstücks-Grenzen.



Abbildung 1 Luftbild Umgebung mit Geltungsbereich VbBP (rot markiert) (Quelle: Geoportal Vogtlandkreis)

1.4. Planungsanlass und -erfordernis

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind seit der Aufgabe des dort ehemals ansässigen Agrarindustriebetriebs (Schweinemast) ungenutzt. Die noch vorhandenen Gebäude verfallen zunehmend. Um die Nutzung der Bestandsgebäude als Gewerbestandorte und die Ansiedlung neuer Unternehmen im Ortsteil zu ermöglichen, soll mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die baurechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden.

1.5. Ziel und Zweck der Planung

Durch die geplanten Maßnahmen soll der Gebäudebestand im Geltungsbereich gesichert und dessen zukunfts- und umweltgerechte Ertüchtigung sichergestellt werden. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) soll die Neuansiedlung mittelständischer Unternehmen (Entwicklung/Produktion Zubehör Radsport, Praxis für Psychotherapie) ermöglicht werden.

1.6. Untersuchung von Planungs-Alternativen

Der Vorhabenträger ist bereits im Besitz der Flurstücke, welche den Geltungsbereich des angestrebten, vorhabenbezogenen Bebauungsplans bilden. Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde die Möglichkeiten zur Anpassung und Nachnutzung der hier vorhandenen Bebauung stark einschränken. Auch eine Bereitstellung von neu geschaffenen Gewerbeflächen in dieser Lage, ohne zusätzliche Flächenversiegelung, wäre unter den aktuellen Bedingungen nicht möglich. Momentan bestehen nur geringfügige, alternative Entwicklungspotenziale im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Der in der Planung definierte Geltungsbereich ist somit eine besonders gut geeignete Fläche für das angestrebte Vorhaben in der näheren Umgebung.

1.7. Art des Verfahrens

Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz beschloss am 15.07.2024 das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Revitalisierung ehemaliger Agrarbetriebsflächen in Weischlitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung ehemalige Agrarbetriebsflächen in Weischlitz Rosenberg als Gewerbefläche – Teilfläche Nordwest“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Rosenberg als Gewerbefläche – Teilfläche Nordwest“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten, um das Flurstück 367/6 Gemarkung Oberweischlitz in Teilen als Gewerbegebiet 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.

Das Verfahren wurde auf die Notwendigkeit zur Anfertigung eines Umweltberichts hin geprüft. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der angestrebten Sanierung der Bestandsgebäude aufgrund von Art und Umfang der damit verbundenen Baumaßnahmen keine umfassende Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter stattfinden wird. Die geplanten Baumaßnahmen beschränken sich auf die vorhandene Bausubstanz am Rande des zusammenhängenden Siedlungsbereichs im Ortsteil. Die Maßnahmen wirken daher nicht in die natürliche Landschaft hinein. Weiterhin werden über die Bauphase hinaus keine schädlichen, die relevanten Schutzgüter betreffende Emissionen hervorgerufen. Durch die neu geschaffenen Gewerbeeinheiten im Bestand wird zudem negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch Flächeninanspruchnahme und Ressourcenverbrauch an anderer Stelle vorgebeugt. Daher wird von der Erstellung eines Umweltberichts im Verfahren abgesehen.

2. Plan- und Rechtsgrundlagen

Plangrundlagen

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) für Weischlitz mit Stand vom 07.06.2024 dar. (Quelle: Landratsamt Vogtlandkreis Amt für Kataster und Geoinformation, Postplatz 5, 08523 Plauen) Das amtliche Lage-/ Höhenbezugssystem ist ETRS_1989_UTM_Zone_33N und Höhe DHHN2016.

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 3 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*
- *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*
- *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*

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.

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 Revitalisierung als kleinteiliges Gewerbegebiet 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 Vorhabenträger 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 Rahmen der angestrebten Planung wird bei Entwicklung der Bauflächen eine GRZ von 10.000m² 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. Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen. Daher sind im Bezug auf die Entwicklung von Wohnraum die Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung gemäß 2.2 zu beachten.

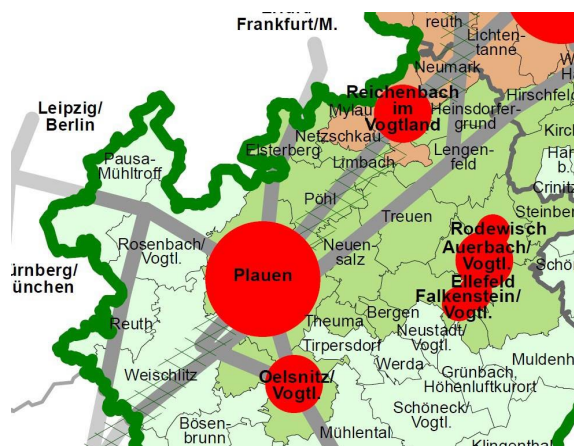


Abbildung 2 Weischlitz und Umgebung im Auszug Festlegungskarte LEP 2013 (Quelle: Freistaat Sachsen)

G 2.2.1.1

Die Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll ... vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

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.

Eine Neuinanspruchnahme von Flächen für Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist nicht notwendig. Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Rosenberg“ erschlossen. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien sind im Bereich der Straße verlegt, so dass die Anbindung für die bestehenden Bauflächen gewährleistet ist. Erschließungsmaßnahmen für Hausanschlüsse im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich. Die Grundfläche der Gebäude bleibt unverändert, so dass die Versorgung über die bestehenden Anlagen im öffentlichen Raum und auf dem Grundstück gewährleistet werden kann.

3.2. Regionalplan Südwestsachsen/ Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Die regionalplanerische Grundlage für die Planungen bilden der Regionalplan Südwestsachsen (06.10.2011) und der Regionalplan Region Chemnitz. 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.

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Bis zum in Kraft treten des RPI-S RC sind die Inhalte der in den verschiedenen Teilen der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden. Die im RPI-S RC enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Sie sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Bis zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des 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 Südwestsachsen berührt:

Karte 5 „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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung ehemalige Agrarbetriebsflächen in Weischlitz Rosenberg als Gewerbefläche – Teilfläche Nordwest“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

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.

Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden am Rand der Siedlungsfläche. Somit sind Veränderungen des Landschaftsbildes durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

- Gebiete mit verdichteten archäologischen Fundstellen (Kap. 2.1.2, Kap. 2.1.5)

Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden der ehemaligen Agrarindustrieanlage. Umfassende Eingriffe in den Boden sind nicht geplant und eine umfängliche Beeinträchtigung vorhandener archäologischer Schutzgüter nicht zu erwarten. Für dennoch auftretende Funde gilt die gesetzliche Meldepflicht. Der § 20 SächsDSchG - Meldepflicht von Bodenfunden - ist bei der Durchführung aller Vorhaben zu beachten (s. 4.8.).

Karte A 1-2 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“:

- Rastplätze, Sammelplätze Zugbahnen: Überregional bedeutsame Vogelarten (Gänsezug/Kranichzug)
- Brut und Nahrungshabitate: Regional bedeutsame Vogelarten (Schleiereule, Baumfalke, usw.)

Karte A 1-3 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz“:

- Sommerquartiere Wochenstuben (Aktionsbereich von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotenzial)

zu 2.1.3 Arten, Lebensgemeinschaften und Lebensräume (G 2.1.3.1)

Die Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Zugbahnen, Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.

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 Erhalt des vorhandenen Grünraums Rechnung getragen.

Der Wirkung des Entzugs von Quartieren für Fledermausarten durch die Sanierung der Bestandsgebäude kann durch Kompensationsmaßnahmen, wie dem Anbringen von Nistkästen entgegengewirkt werden.

Regionalplan Region Chemnitz

Der Geltungsbereich wird durch folgende Darstellungen im Regionalplan berührt:

Karte 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)

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 Revitalisierungsmaßnahme auf einer derzeit ungenutzten Konversionsfläche (ehemalige Agrarindustrieanlage) am Rande eines Siedlungsgebiets. Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf Sicherung, Sanierung und Nutzung des ebenda vorhandenen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung ehemalige Agrarbetriebsflächen in Weischlitz Rosenberg als Gewerbefläche – Teilfläche Nordwest“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gebäudebestands. Es sind keine Neubauten geplant. 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 Revitalisierungsmaßnahme auf einer derzeit ungenutzten Konversionsfläche (ehemalige Agrarindustrieanlage) am Rande eines Siedlungsgebiets. Die geplanten Maßnahmen beschränken sich auf Sicherung, Sanierung und Nutzung des ebenda vorhandenen Gebäudebestands und die anschließenden Freiflächen. Auswirkungen auf womöglich vorhandene Kulturdenkmale sind daher nicht zu erwarten.

Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

- Grundwasser (Kap. 2.2.1): Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)

Karte 10: Besondere Bodenfunktionen

- Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität (Kap. 2.1.5): Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion

Zu Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1, Z 2.2.1.4)

In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Zu Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität: Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion (Kap. 2.1.5 G 2.1.5.1)

Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.),

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung ehemalige Agrarbetriebsflächen in Weischlitz Rosenberg als Gewerbefläche – Teilfläche Nordwest“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlags-wasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

Die geplanten Maßnahmen erfolgen als Sicherung und Erweiterung der bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteile bestehenden Gebäudesubstanz ohne Neuinanspruchnahme von Flächen. Durch Begrenzung der bebaubaren Flächen auf die bereits bebauten Grundstücksanteile und Sicherung eines Großteils der nicht bebaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen soll der Grad der Versiegelung begrenzt und negative Auswirkungen auf Böden sowie Wasserhaushalt gemindert werden.

Karte A 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, G 2.1.3.1, 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 Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden einer bisher Konversionsfläche (ehemaliger Agrarindustriebetrieb) am Rand des Siedlungsbereichs. Durch die geplanten Maßnahmen werden keine Veränderungen an den umgebenden, für Vogel- oder Fledermausarten relevanten Lebensräumen hervorgerufen.

Der Wirkung des Entzugs von Quartieren für Fledermausarten durch die Sanierung der Bestandsgebäude kann durch Kompensationsmaßnahmen, wie dem Anbringen von Nistkästen entgegengewirkt werden.

4. Planungsinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als zum überwiegenden Teil als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung / bauliche Gestaltung

Es ist die Sanierung der bestehenden Gebäude im Plangebiet vorgesehen. Über die bereits bestehende Bebauung hinaus ist keine weitere Errichtung von Gebäuden im Plangebiet vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie befestigten Wegeflächen um maximal 0,2 überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen, Wege und Zufahrten können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.3. Erschließung

Das Plangebiet ist von Südosten her über die Straße Rosenberg und eine Zuwegung über das benachbarte Flurstück 370/4 erschlossen. Die rechtliche Sicherung der Zuwegung über das benachbarte Flurstück erfolgt über ein Wegerecht (Geh-/Fahrrecht) zugunsten des Flurstücks 367/6 als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

Sämtliche privaten, befestigten Freiflächen wie Wege, Zufahrten, Hofflächen und nicht überdachte PKW-Stellplätze im Geltungsbereich sind aus wasserdurchlässigem oder versickerungsfähigem Belag und Unterbau herzustellen. Das von diesen Flächen abfließende Oberflächenwasser wird nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, sondern wird auf dem Grundstück versickern bzw. verdunsten können. Hierfür ist die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen im Plangebiet vorgesehen.

4.4. Grünflächen und Bepflanzungen

Ein Drittel der Fläche ist als Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) um das dort befindliche Grünland zu sichern und dessen Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt langfristig zu erhalten.

4.5. Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Plangebiet unter den Aspekten potenzieller Emissionsort und potenzieller Immissionsort zu betrachten. Im Plangebiet ist nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen keine relevante Emissionsquelle zu verzeichnen. Größere Erschütterungen sind im Umfeld nicht zu erwarten, sodass folgende Emissionsquellen im weiteren Umfeld nicht genauer betrachtet werden müssen: die Bahnlinie Plauen – Bad Brambach.

4.6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,04 ha. Entsprechend dem Antrag des Grundstückseigentümers ist ein Teil des Flurstücks von 0,68 ha für die bauliche Entwicklung vorgesehen. Eine Teilfläche von 0,36 ha soll als Grünfläche erhalten bleiben.

4.7. Geologie / Baugrund

Radioaktivität

Es bestehen gegenwärtig keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Plangebiet.

Altlasten

Im geplanten Eingriffsbereich befinden sich derzeit keine Hinweise auf vorhandene Altlasten.

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.

4.8. Denkmalschutz und Archäologie

Innerhalb des Satzungsgebietes werden nach gegenwärtiger Kenntnis keine Architekturdenkmale 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.

4.9. Brand-/Katastrophenschutz

Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung liegt die zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes ausreichende Löschwassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 bei mindestens 48 m³/h und ist für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbands Wasser und Abwasser Vogtland vom XX.XX.2025 kann diese im Plangebiet zur Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nachgewiesen werden.

4.10. Ver- und Entsorgung

Die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die bestehenden Anlagen der Versorgungsträger im Bereich der Straße „Rosenberg“ vollumfänglich erschlossen. Als Nachweis hierfür liegen die Stellungnahmen der Versorgungsträger Trink- und Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation vor. Die Zuleitung der Medien erfolgt über die Hausanschlüsse der Gebäude auf dem Flurstück 159/1 (Rosenberg 5) und über Leitungsrechte zugunsten dem Flurstück 367/6 auf den Flurstücken 159/1, 160/1 und 366. Diese Flurstücke befinden sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträger. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbands Wasser und Abwasser Vogtland vom XX.XX.2025 kann die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in das vor Ort vorhandene Kanalsystem erfolgen. Anfallende Niederschläge aus den Stellplatz- und Freiflächen werden gemäß der vorliegenden Planung vor Ort versickert.

4.11. 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 Baubereich liegen derzeit jedoch nicht vor.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Revitalisierung ehemalige Agrarbetriebsflächen in Weischlitz Rosenberg als Gewerbefläche – Teilfläche Nordwest“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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 22.12.2024

Geoportal Vogtlandkreis - <https://geoportal.vogtlandkreis.de/> (abgerufen am 20.01.2025)

Abbildungen

| | |
|--|---|
| Abbildung 1 <i>Luftbild Umgebung mit Geltungsbereich VbBP (rot markiert)</i> | 5 |
| Abbildung 2 <i>Weischlitz und Umgebung im Auszug Festlegungskarte LEP 2013 (Quelle: Freistaat Sachsen)</i> | 7 |