

BEGRÜNDUNG

ZUR

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen

Gemarkung: Markneukirchen
Stadt / Gemeinde: Markneukirchen
Landkreis: Vogtlandkreis

Verfasser:



ÖKO-PLAN Bauplanung GmbH

Seminarstraße 2, 08523 Plauen

☎: 03741 / 22 29 18

Fax: 03741 / 22 02 85

e-mail: kontakt@oeko-plan.net

Plauen, den 16.02.2026

Inhaltsverzeichnis

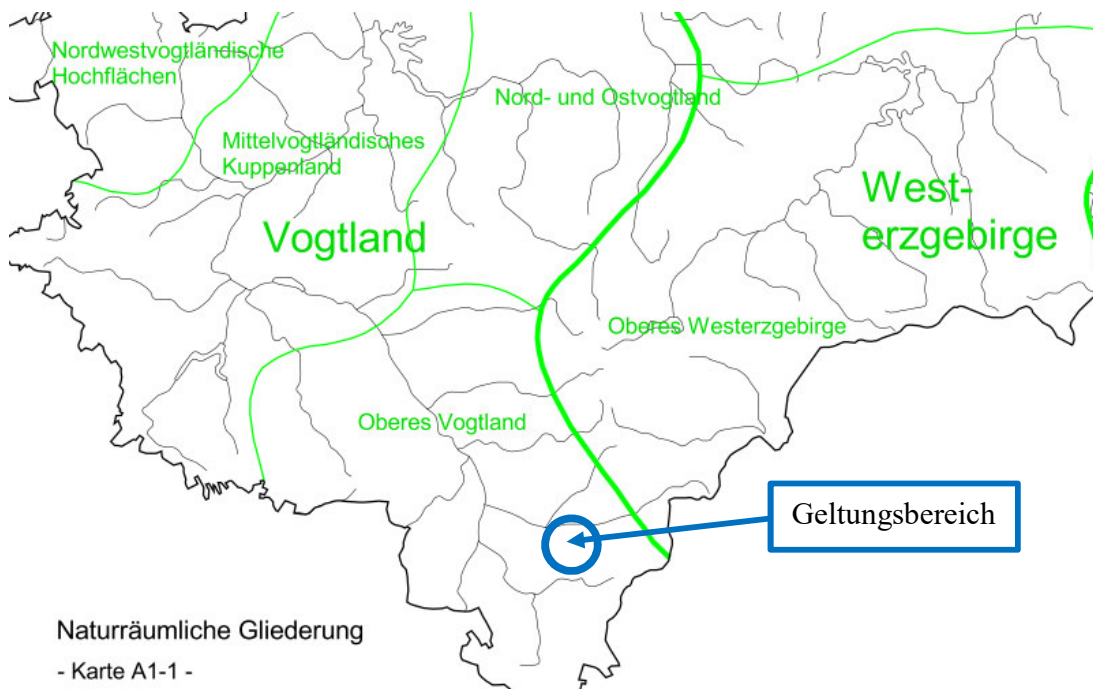
	Seite
Anlagenverzeichnis.....	3
1. Geltungsbereich und Lage der Satzungsgebietes	4
2. Anlass und Ziel der Planung.....	5
3. Bestandsbeschreibung der Ortslage.....	6
4. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Flächen der Ergänzungssatzung.....	8
5. Übergeordnete Planungen.....	8
5.1. Raumordnung und Landesplanung.....	8
5.2. Regionalplan Südwestsachsen.....	9
5.3. Regionalplan Region Chemnitz	10
5.4. Flächennutzungsplan	13
6. Umweltbelange, Natur und Landschaft	14
6.1. Konfliktprüfung.....	14
6.2. Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen	17
7. Erschließung	19
7.1. Verkehrserschließung.....	19
7.2. Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung.....	19
7.3. Ver- und Entsorgung	20
8. Archäologie und Denkmalschutz.....	23
9. Kampfmittelbelastung	24
10. Altbergbau.....	24
11. Altlasten	24
12. Radon	25
13. Rechtsgrundlagen.....	25
14. ANLAGEN	27

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Liste Gebietsheimische Gehölzarten für Pflanzungen in der freien Landschaft im Zuständigkeitsbereich des LRA Vogtlandkreis, 04/2011
- Anlage 2: Satzung zum Schutz des Baum- und Strauchbestandes auf dem Gebiet der Stadt Markneukirchen (Baumschutzsatzung), 11/2011
- Anlage 3: Löschwassernachweis der Stadt Markneukirchen, Freiwillige Feuerwehr vom Dezember 2020
- Anlage 4: Abwasserversickerung Fam. Stowasser, Am Aussichtsturm 6, 08258 Markneukirchen mit Sickertest und Planung der Versickerungsanlage für das bestehende Einfamilienhaus
Verfasser: Geologisches Ingenieurbüro Andreas Benthin, Hauptstr. 14, 09633 Halsbrücke vom November 2011
- Anlage 5: Versickerungsnachweis für Schmutz- und Regenwasser für 1 geplantes Wohngebäude
Verfasser: ÖKO-PLAN Bauplanung GmbH vom 23.05.2022
- Anlage 6: [Begründung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen](#)

1. Geltungsbereich und Lage der Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt naturräumlich im Oberen Vogtland an der Grenze zum Oberen Westerzgebirge sowie am Rand des Elstergebirges.



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen; Auszug aus Karte A1-1 - Naturräumliche Gliederung

Es befindet sich im Vogtlandkreis auf dem Stadtgebiet der Stadt Markneukirchen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den südwestlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Markneukirchen. Die Klarstellungssatzung legt die vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Bezug auf den südwestlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Markneukirchen an der Egerstraße und Am Aussichtsturm fest.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine ca. 6.650 m² große Fläche des Siedlungsgebietes der Stadt Markneukirchen. Um die rechtskräftige Festsetzung hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen durch Pflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück zu realisieren und bebauungs- sowie grundstücksscharfe Grenzen zu definieren, erstreckt sich der Geltungsbereich über die gesamten Flurstücke-Nr. 2056, 2057/2, 2069/3, 2069/4 und einen Teil von Flurstück-Nr. 2070.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Der Planbereich umschließt eine Ergänzungsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Markneukirchen (Innenbereich) einbezogen wird. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß Planzeichnung (Maßstab 1 : 500) festgelegt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und die Ergänzungssatzung nach Nr. 3 miteinander verbunden.

Es sind Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken folgender Gemarkungen betroffen:

- Gemarkung Markneukirchen:
 - Flurstück-Nr. 2056,
 - Flurstück-Nr. 2057/2,
 - Flurstück-Nr. 2069/3,
 - Flurstück-Nr. 2069/4,
 - Teil von Flurstück-Nr. 2070.

Da der Innenbereich der Stadt Markneukirchen im südwestlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Markneukirchen an der Egerstraße und Am Aussichtsturm noch nicht klargestellt wurde erfolgt in diesem Bereich die Abgrenzung des Innenbereiches mit dieser Klarstellungssatzung. Auf eine weitere Führung der Klarstellung für die gesamte südliche Ortslage Markneukirchen wird zunächst verzichtet.

In der Stadt Markneukirchen besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage ortsansässiger Einwohner nach Bauland zur Errichtung eines Eigenheimes.

Im Bereich Am Aussichtsturm bietet sich eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs durch die Einbeziehung der Flurstücke-Nr. 2056, 2057/2, 2069/3, 2069/4 und Teil von Flurstück-Nr. 2070 über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB an. Der angrenzende Straßenzug Egerstraße ist beidseits mit Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bebaut, der südliche Straßenzug Am Aussichtsturm ist ebenso bereits mit Eigenheimen bebaut, diese stehen im Bestand in 2. Reihe. Somit bietet sich insbesondere die 1. Reihe entlang der Straße Am Aussichtsturm für eine lückenschließende und maßvolle Bebauung an.

Mit der Ergänzungssatzung sollen vorhandene Potenziale mit baulicher Vorprägung zur Verdichtung und maßvollen Ergänzung genutzt werden. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und vorhandene Erschließungsanlagen können effektiver ausgelastet werden. Daher ist es aus siedlungsökonomischen und auch städtebaulichen Gründen (Ausnutzung und Optimierung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen) sinnvoll, im Bereich Am Aussichtsturm diese Erweiterung des Innenbereichs anzustreben. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht zu befürchten. Mit der Ergänzungssatzung wird Baurecht für Wohngebäude geschaffen, was der gewollten Stadtentwicklung entspricht. Es besteht konkreter Baubedarf durch Grundstückseigentümer und somit durch die ortsansässige Bevölkerung.

Für die geringfügige Erweiterung des Innenbereichs wurde das gegenüber einer verbindlichen Bauleitplanung einfachere Instrument einer Ergänzungssatzung gewählt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Markneukirchen nimmt nach § 1 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) ihr Planungsrecht in Anspruch, die bauliche und sonstige der Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Der Siedlungsbereich der Stadt Markneukirchen ist historisch gewachsen. Durch die Aufstellung der Satzung wird die Entwicklung der Ortslage Markneukirchen am südwestlichen Rand des Stadtgebietes vorbereitet

und geplant, ohne dabei gewachsene und regionaltypische Siedlungsstrukturen zu zerstören. Es wird eine abschließende, städtebaulich geordnete Nutzung im Satzungsgebiet an der Straße Am Aussichtsturm angestrebt. Bereits verfestigte Siedlungsstrukturen werden gestärkt und geschlossen.

Die vorhandene Bebauung an der Straße Am Aussichtsturm lässt die Erweiterung um 3 neue Bauparzellen entlang der vorhandenen Erschließungsachse Am Aussichtsturm zu. Mit dieser Ergänzung wird die städtebauliche Ordnung entlang der Straße Am Aussichtsturm abgeschlossen. Es erfolgt die endgültige Abgrenzung gegenüber den südlich und nördlich liegenden Grünflandflächen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine weitere Bebauung in zweiter Reihe ist gemäß Ausformung des Geltungsbereiches nicht vorgesehen.

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im Einklang mit den städtebaulichen Zielen in der Stadt Markneukirchen. Sie wird vom Stadtrat der Stadt Markneukirchen gebilligt und unterstützt. Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt in die Übereinstimmung mit der beabsichtigten Stadtentwicklung.

Die Ergänzungssatzung schafft die rechtssichere Festlegung der sich aus der Grenze des Bebauungszusammenhangs ergebenden Bauflächen. Sie dient der Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und der abschließenden Definition des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung der überplanten Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Mit der Ergänzungssatzung wird der örtliche Eigenbedarf gedeckt und konkret nachgefragtes Potenzial zur Ansiedlung von Wohnbebauung genutzt. Umfänglicher Zuzug ist nicht vorgesehen. Es wird die Verbesserung der Wohnverhältnisse junger Menschen im Stadtgebiet, der Erhalt und die langfristige Sicherung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Stadtgebiet und die damit verbundene Fortentwicklung der Stadt Markneukirchen durch eine strukturanangepasste Entwicklung erreicht.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf wird eine bereits baulich vorgeprägte Fläche überplant und somit städtebaulich geordnet. Dieser Bestand wird mit der Ausweisung gewürdigt. Für den Standort gibt es Bauanfragen der ortsansässigen Bevölkerung.

Der Stadtrat der Stadt Markneukirchen hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen beschlossen. Die Rechtsgrundlage bildet § 34 Abs. 4 Nr. 1 und § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

3. Bestandsbeschreibung der Ortslage

Die bebauten Flächen entlang Egerstraße und Am Aussichtsturm bilden den südwestlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Markneukirchen.

Die Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung sind geprägt durch Wohnen einschl. Nutzgärten sowie vereinzelt durch Wohnen in Verbindung mit Kleingewerbe. Landwirtschaftsbetriebe, Handel und Beherbergung sind nicht vorhanden. Die umliegenden Nutzungen entsprechen damit einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Dies

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -

bildet den Einfüguungsmaßstab für die zulässigen Arten baulicher Nutzungen innerhalb des Ortsteils.

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Flächen sind durch intensive Gartenland- und Kleingartennutzung geprägt. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht. Die Ergänzungsfläche fügt sich unmittelbar an bestehende Bebauungen an. Der angrenzende Straßenzug Egerstraße ist beidseits mit Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bebaut, der südliche Straßenzug Am Aussichtsturm ist ebenso bereits mit Eigenheimen bebaut, diese stehen im Bestand in 2. Reihe. Somit bietet sich insbesondere die 1. Reihe entlang der Straße Am Aussichtsturm für eine lückenschließende und maßvolle Bebauung an.

An dieser Stelle ist somit eine ergänzende Wohnbebauung mit einhergehender Abrundung sowie Abschluss des Siedlungskörpers sinnvoll.

Eine ausufernde und unorganische Entwicklung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nicht beabsichtigt und wird mit vorliegender Planung auch nicht bewirkt.

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um einen bisher un bebauten Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist.



Beide Photos: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, Blickrichtung Nordwest.

Linkes Photo: Im Hintergrund die Egerstraße, rechts die Straße Am Aussichtsturm.

Rechtes Photo: links die bestehende Wohnbebauung in 2. Reihe auf dem Flurstück-Nr. 2057/2.



Nordwestlicher Teil des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, Blickrichtung Nord.



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, Blickrichtung Südost.

4. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Flächen der Ergänzungssatzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung und im Geltungsbereich der Flächen der Ergänzungssatzung regelt sich gemäß Einfügungsgebot in die Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB, d.h. das Erfordernis zur Einfügung in die Umgebung ist gegeben.

Die Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die bebaubaren Flächen werden durch den Geltungsbereich begrenzt.

Die innerhalb der Ergänzungssatzung geplanten Wohngebäude fügen sich nach ihrer Art der baulichen Nutzung problemlos in den anstehenden Nutzungsrahmen der Umgebung ein. Durch die vorliegende Prägung der näheren Umgebung sind die gestalterischen Vorgaben definiert, so dass weitergehende Festsetzungen über das Einfügungsgebot hinaus als nicht notwendig erachtet werden.

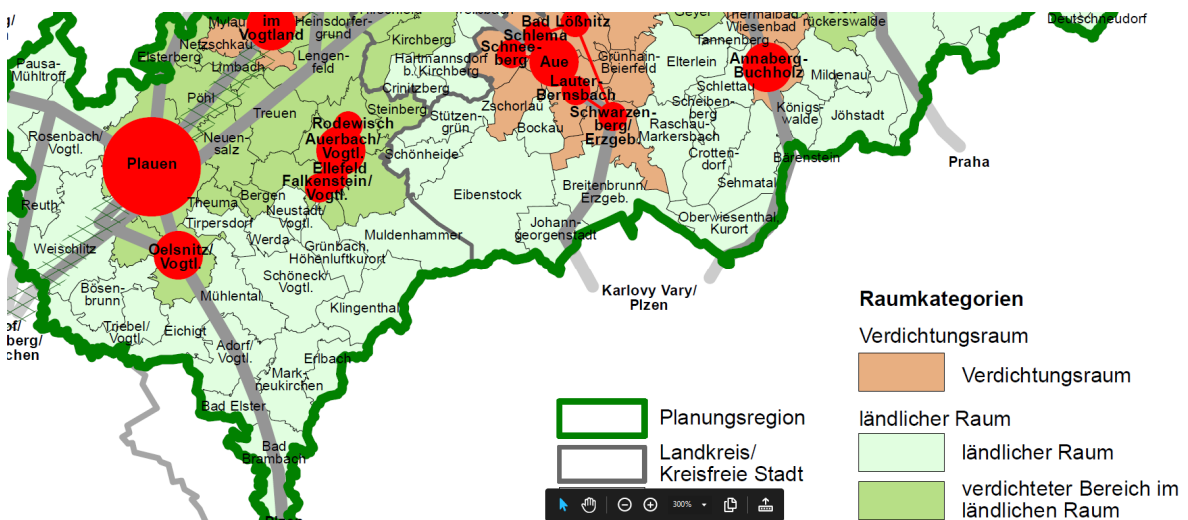
Innerhalb des Geltungsbereiches ist Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Raumordnung und Landesplanung

Die landesplanerischen Ziele für das Plangebiet sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) formuliert.

Die Stadt Markneukirchen befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen im ländlichen Raum im Mittelbereich mit Mittelzentrum Oelsnitz/Vogtl. südlich von Oberzentrum Plauen (Karte 1 – Raumstruktur und Karte 2 – Mittelbereiche).



Quelle: Landesentwicklungsplan 2013 für den Freistaat Sachsen; Karte 1 - Raumstruktur

Überregionale Verbindungsachsen sind landesweit bedeutende Achsen, die die räumlichen Verflechtungen der sächsischen Verdichtungsräume und Oberzentren mit den Oberzentren und Verdichtungsräumen benachbarter Länder und Staaten sowie die Einbindung in europäische Netze wiedergeben.

Die Stadt Markneukirchen wird durch die überregionale Verbindungsachse im Zuge der Bundesautobahn A 72 (Chemnitz – Plauen – Hof) sowie die überregionale Verbindungsachse im Zuge der Bundesstraße B 92 (Gera – Plauen – Oelsnitz / Vogtl. – Tschechien) tangiert.

Markneukirchen liegt an der überregionalen Verbindungsstraße Bundesstraße B 283 (Adorf / Vogtl. – Markneukirchen - Klingenthal – Aue) und an der Bahnstrecke Adorf / Vogtl. – Falkenstein. Die vorgenannte Bahnstrecke wird aktuell nicht bedient. Angebunden ist die Stadt Markneukirchen demnach über den Bahnhof der Stadt Adorf / Vogtl. an die Bahnstrecke Plauen – Bad Brambach – Tschechien.

Mit der Planung soll eine geordnete und angemessene bauliche Entwicklung im Satzungsgebiet zum Zweck der Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Dabei wurden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen beachtet:

- Grundsatz G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume in ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.
- Grundsatz G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.
- Ziel Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
➔ Hier erfolgt ausschließlich Eigenentwicklung der ostansässigen Bevölkerung.
- Ziel Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Belange des Naturschutzes werden durch eine adäquate Eingriffs- / Ausgleichsregelung in die Planung eingestellt.

Die Planung steht demnach mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes in Übereinstimmung.

5.2. Regionalplan Südwestsachsen

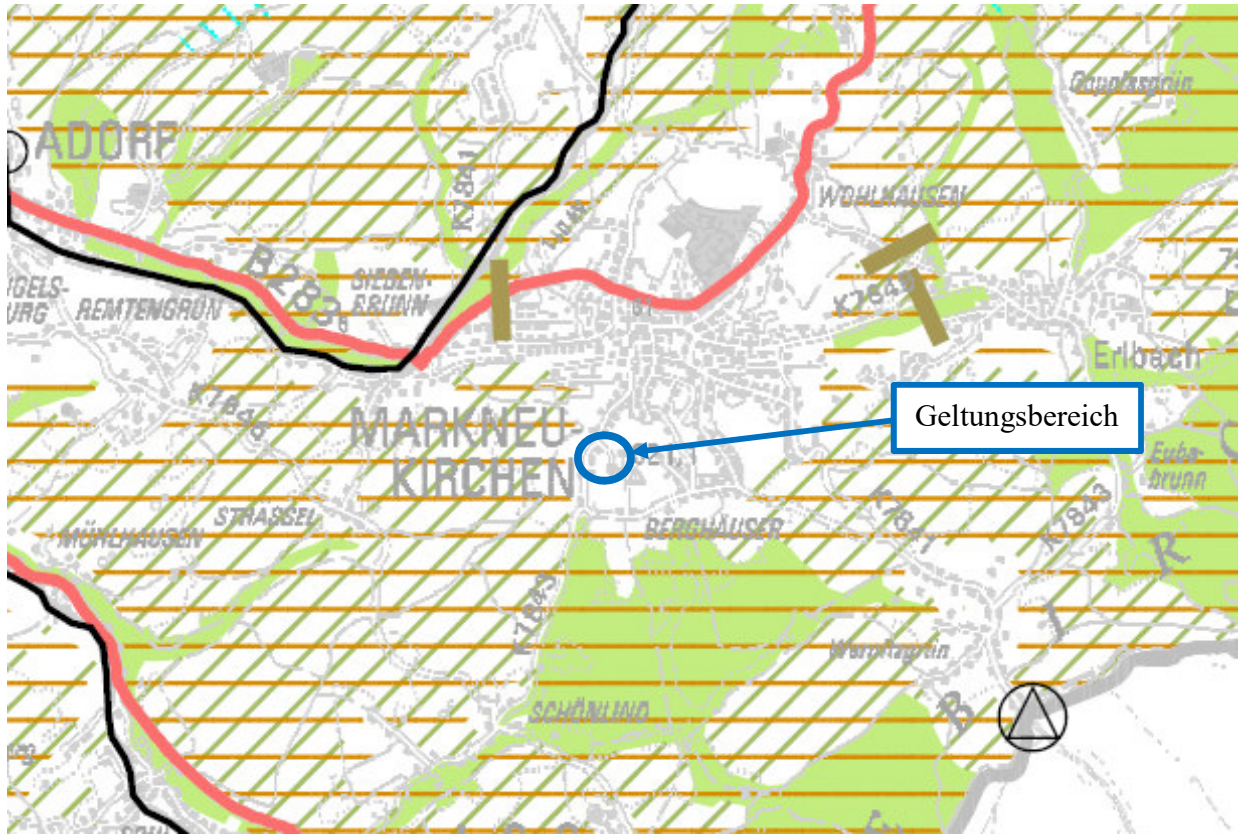
Der Regionalplan Südwestsachsen ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß Karte 1 – Raumnutzung des Regionalplanes Südwestsachsen bestehen für das Plangebiet keine Restriktionen. Die Ergänzungsfläche ist in der Karte 1 - Raumnutzung als Weißfläche dargestellt. Die Ergänzungsfläche ist gemäß den Darstellungen im Regionalplan Südwestsachsen Bestandteil der Siedlungsfläche.

Das südlich, westlich und östlich gelegene Vorranggebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben und auch die südlich gelegenen Flächen Arten- und Biotopschutz werden durch die Planung nicht berührt.

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -

Dem Vorhaben stehen keine Festsetzungen des Regionalplanes entgegen.



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen; Auszug aus Karte 1 – Raumnutzung

Gemäß Karte A1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht berührt der Geltungsbereich keine Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Natura 2000 – Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Fledermausquartiere oder sonstige rechtsverbindlich festgesetzte bzw. einstweilig gesicherte Schutzgebiete.

Gemäß Karte A1-5 – ökologischer Verbund und regionale Maßnahmenswerpunkte ist die Fläche des Geltungsbereiches als Weißfläche dargestellt. Der Geltungsbereich beeinträchtigt kein ökologischen Verbünde oder Maßnahmenswerpunkte.

Die Planung steht demnach mit den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung in Übereinstimmung.

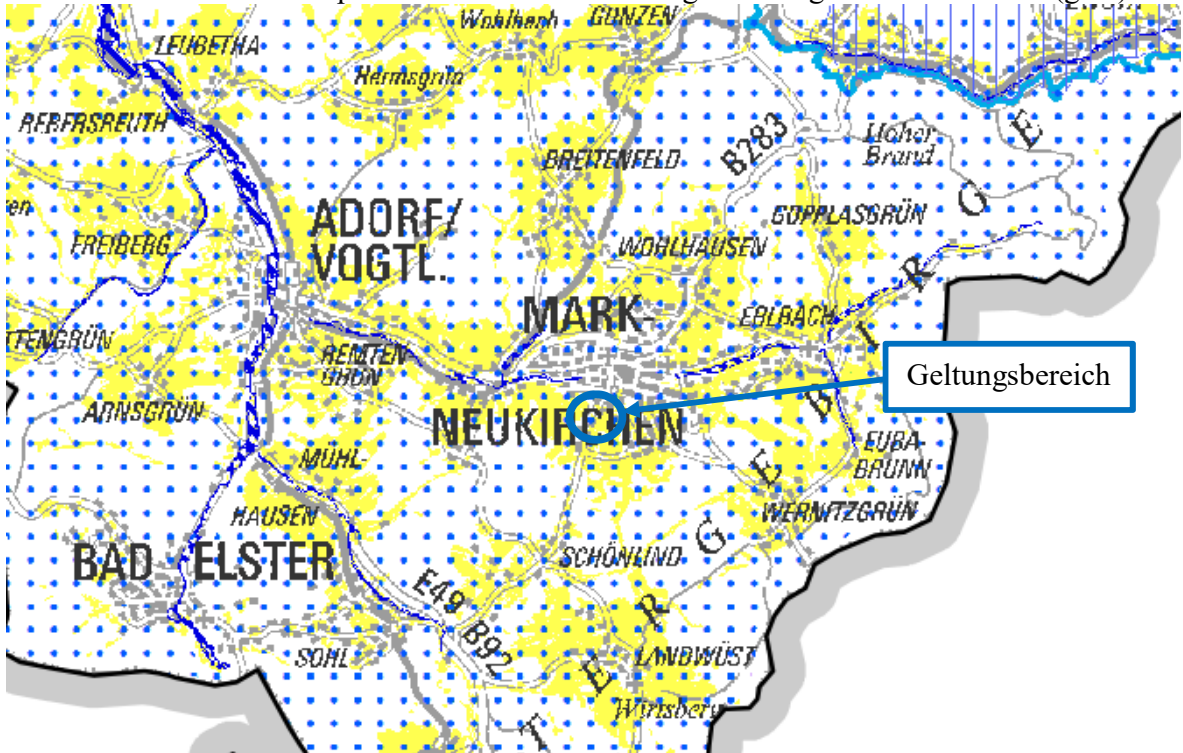
5.3. Regionalplan Region Chemnitz

Der Regionalplan Region Chemnitz als fusionierter Regionalplan ist bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

Gemäß Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen des Regionalplanes Region Chemnitz liegt das Plangebiet in einem

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -

- Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (blau punktiert),
- Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (gelb).



Quelle: Regionalplan Region Chemnitz; Auszug aus Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

Gemäß Z 2.2.1.4 soll in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

➔ Durch die geplante Entwässerung im Satzungsgebiet (Versickerung vollbiologisch vorgeklärter Abwässer nach dem Stand der Technik sowie breitflächige Entwässerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone) wird dem Grundwasserschutz und der Grundwasserneubildung Rechnung getragen. Eine durch Stoffeinträge bedingte unzulässige Beeinträchtigung des Grundwassers findet nicht statt.

In den in der Karte 9 festgelegten Gebieten mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden (s. Z 2.1.5.4).

➔ Bei der Darstellung in Karte 9 handelt es sich um ein Gebiet mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (gelb). Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich jedoch keine Ackerböden. Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen sind durch intensive Gartenland- und Kleingartennutzung geprägt.

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -

Die Gartenland- und Kleingartennutzung der unbefestigten Flächen bleibt unverändert, die Grünlandflächen bieten sicheren Erosionsschutz. Durch die beabsichtigten Nutzungen entstehen keine zusätzlichen Erosionsgefährdungen.

Gemäß Karte 14 - Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen" des Regionalplanes Region Chemnitz liegt das Plangebiet in einem Kaltluftentstehungsgebiet (ocker).



Quelle: Regionalplan Region Chemnitz; Auszug aus Karte 14 – Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen

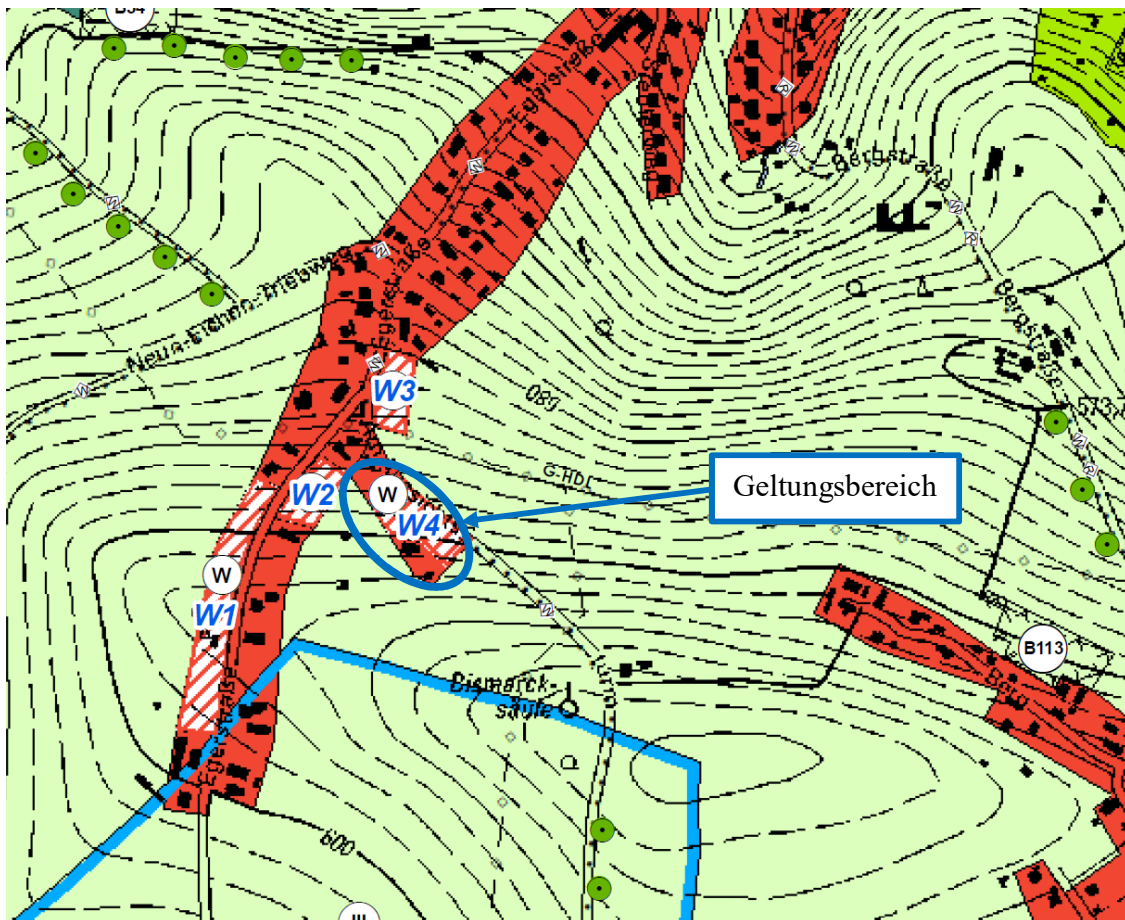
Gemäß Z 2.1.6.1 sollen siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

➔ Mit dem in der Satzung definierten Geltungsbereich ist eine neue Bebauung nur in der 1. Reihe an der öffentlichen Straße Am Aussichtsturm möglich. Die 2. Reihe, geodätisch höher gelegen, ist bereits mit verschiedenen Gebäuden bebaut. Damit wird nur eine bereits vorgeprägte Fläche überplant. Die Ergänzungsfläche fügt sich unmittelbar an bestehende Bebauungen an. Außerhalb der bereits durch Bebauung vorgeprägten Flächen ist im südöstlichen Satzungsgebiet keine Bebauung möglich, die Fläche bleibt Freiland. Da der Innenbereich der Stadt Markneukirchen an diesem Rand des Stadtgebietes der noch nicht klargestellt wurde erfolgt die Abgrenzung des Innenbereiches mit dieser Klarstellungssatzung. Damit wird für die Zukunft unterbunden, dass südlich und östlich angrenzende unbebaute Flächen bebaut werden. Diese bisher unbebauten und freien Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen bleiben somit

unberührt. Durch die Satzung finden negative Einflüsse auf die Frisch- und Kaltluftentstehung nicht statt. Die Entstehung und der Abfluss von Frisch- und Kaltluft über unbebaute Flächen wird nicht beeinträchtigt.

5.4. Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet Markneukirchen besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Die Stadt Markneukirchen erarbeitet aktuell den Flächennutzungsplan. Gemäß den Darstellungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Markneukirchen (Arbeitsstand 04 / 2021) ist die bebaubare Fläche als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung ausgewiesen. → Entwicklungsfläche W4 „Wohnbauflächen am Aussichtsturm“.



Quelle: Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Markneukirchen (Arbeitsstand 04 / 2021)

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes, die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, die örtliche Entwicklung wird positiv beeinflusst, die Erschließung ist gesichert.

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im Einklang mit den städtebaulichen Zielen in der Stadt Markneukirchen. Sie wird vom Stadtrat der Stadt Markneukirchen gebilligt und unterstützt.

Die Planung steht demnach mit den Grundsätzen und Zielen der Stadtentwicklung in Übereinstimmung.

6. Umweltbelange, Natur und Landschaft

6.1. Konfliktprüfung

Die Ergänzungssatzung führt nicht zu Konflikten mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes. Die überplanten Flächen sind durch kleingärtnerische Nutzung bzw. Grünlandnutzung geprägt. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht nicht.

Am den Rändern des Geltungsbereiches befinden sich mehrere einzelnstehende Laubbäume. Diese wurden kartographiert und in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzt. Deren Fällung ist nicht beabsichtigt und nicht zulässig. Der vorhandene, im Geltungsbereich liegende, Großgrünbestand bleibt erhalten. Es erfolgen keine Eingriffe in den erhaltenswerten Großgrünbestand.

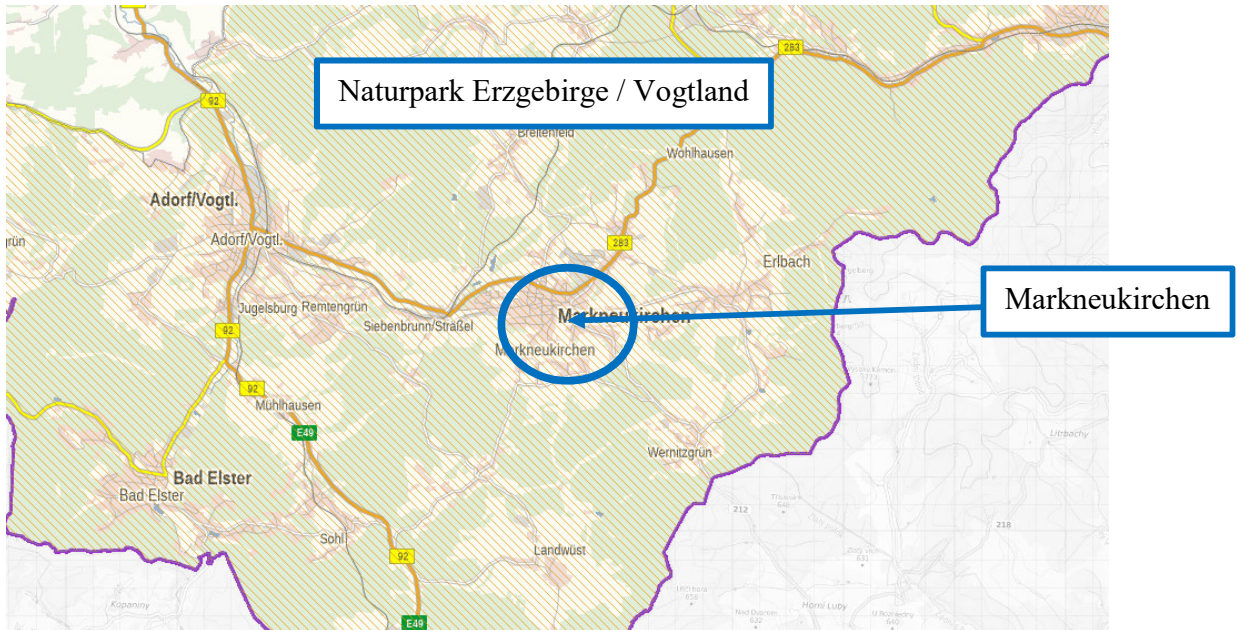
Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Baufeld und damit innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung 2 Fichten. Diese unterliegen nicht den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Markneukirchen und sie sind innerhalb des Siedlungskörpers nicht erhaltenswürdig. Beide Fichten werden gerodet.

Durch die Ergänzungssatzung erfolgen keine Eingriffe in den angrenzenden Naturraum.

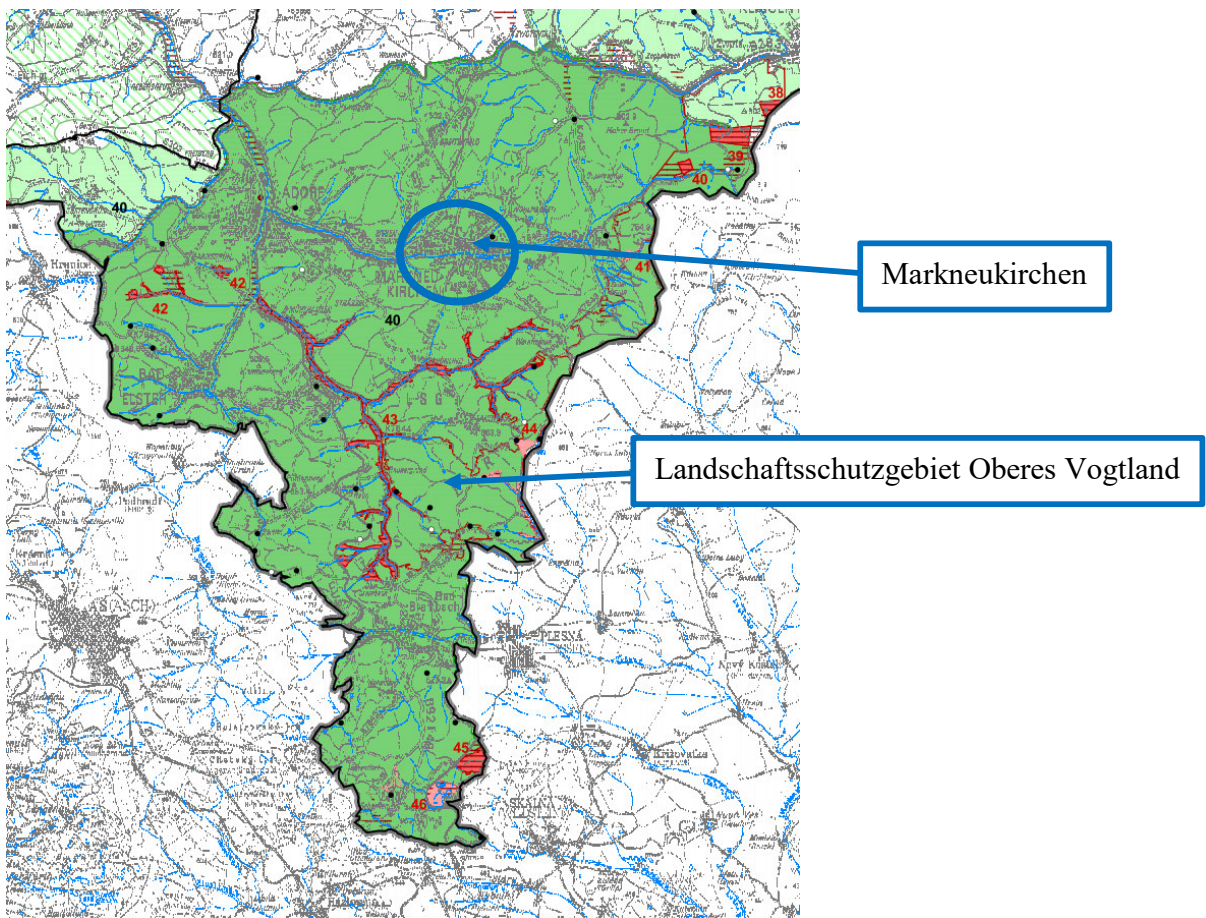
Die Stadt Markneukirchen und damit auch das Satzungsgebiet liegen im Naturpark Erzgebirge / Vogtland. Die Fläche der Ergänzungssatzung liegt in der Entwicklungszone. Dies wird u.a. auch durch die Darstellungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Markneukirchen (Arbeitsstand 04 / 2021) untersetzt. Die Entwicklungszone umfasst die Siedlungs- und Entwicklungsbereiche der Städte und Gemeinden. Sie bietet den Gemeinden Raum für eine maßvolle Siedlungsentwicklung. Zur Erhaltung des Landschaftsbildes soll auf eine gebietstypische Bauweise innerhalb der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur geachtet werden.

Aufgrund Lage des Satzungsgebietes in der Entwicklungszone wird nicht gegen die Schutzgebietsverordnung verstoßen. Eine Umzonierung mittels Ausgliederungsverfahren zur Überführung der Fläche aus einer Schutzzone in die Entwicklungszone ist nicht notwendig.

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -



Quelle: Geoportal Sachsenatlas; Naturpark Erzgebirge / Vogland



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen: Auszug aus Karte 1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

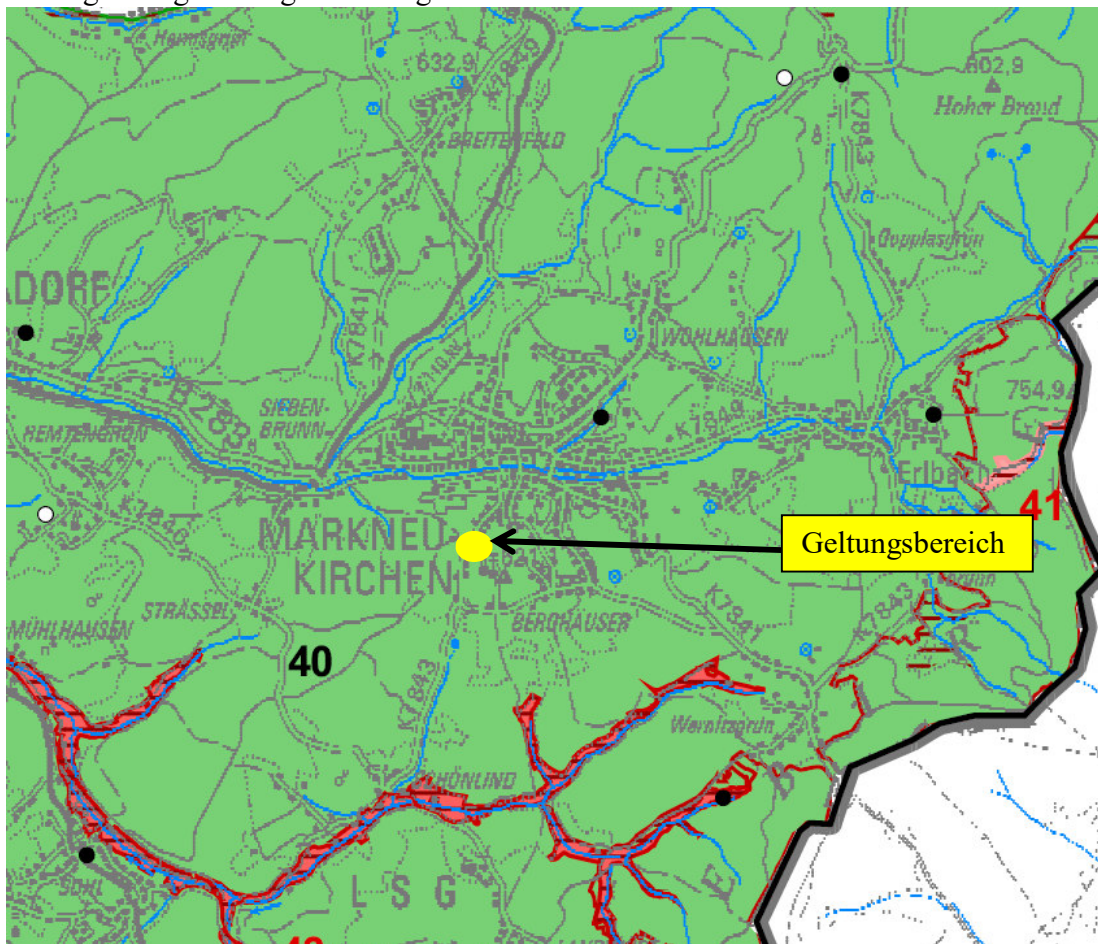
1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -

Die Stadt Markneukirchen und damit auch das Satzungsgebiet liegen im Landschaftsschutzgebiet Oberes Vogtland.

Gemäß aktuellen Aussagen der unteren Naturschutzbehörde und Wissensstand der Stadt Markneukirchen gelten die Darstellungen jedoch als überholt. Daher besteht keine Notwendigkeit, die Grundstücke der Ergänzungssatzung aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern. Auch die umliegenden Flurstücke, welche sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, sind überwiegend bebaut. Das durch Beschluss des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt am 12.07.1968 unter Schutz gestellte Landschaftsschutzgebiet Oberes Vogtland ist weder rechtsangepasst noch flurstücksgenau hinsichtlich der aktuellen Schutzwürdigkeit der einzelnen Flurstücke verifiziert worden.

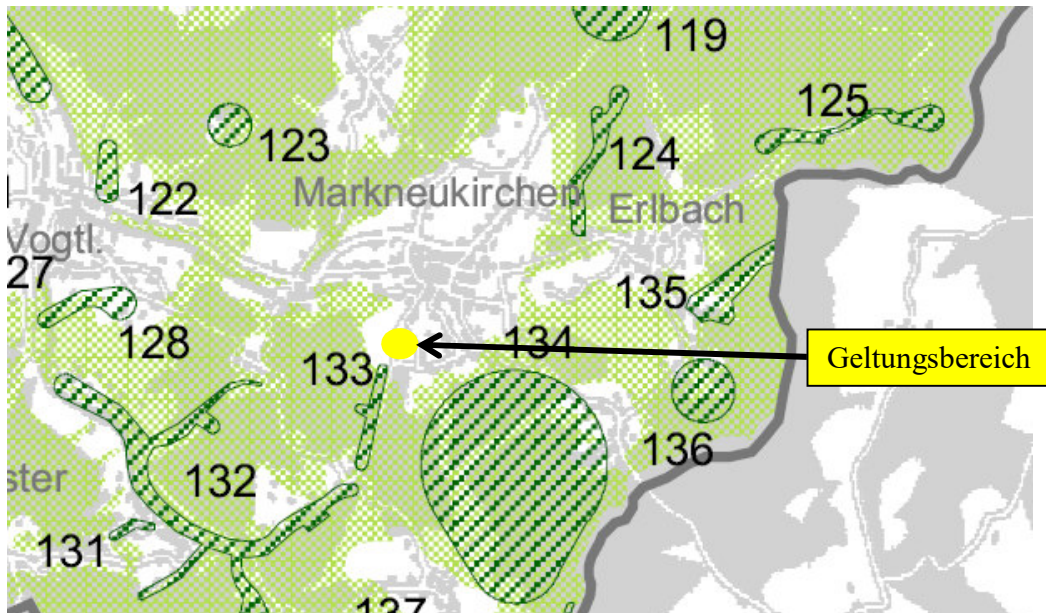
Es werden keine Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Natura 2000 – Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Fledermausquartiere oder sonstige rechtsverbindlich festgesetzte bzw. einstweilig gesicherte Schutzgebiete berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern.

Besonders geschützte Biotope nach §§ 30 BNatSchG bzw. 21 SächsNatSchG sind im Bereich der Ergänzungssatzung nicht ausgewiesen.



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen: Auszug aus Karte 1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Gemäß Karte A1-5 – ökologischer Verbund und regionale Maßnahmenschwerpunkte ist die Fläche des Geltungsbereiches als Weißfläche dargestellt. Der Geltungsbereich beeinträchtigt kein ökologischen Verbünde oder Maßnahmenschwerpunkte.



Quelle: Regionalplan Südwestsachsen: Auszug aus Karte 1-5 – ökologischer Verbund und regionale Maßnahmenschwerpunkte

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer oder festgesetzten Wasserschutzgebiete.

Gemäß § 13 BauGB ist Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren der Satzungen, dass die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, der Umweltbericht nach § 2 a und die Angaben zu umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB entbehrlich; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

Die vorliegende Ergänzungssatzung erfüllt diese Voraussetzungen.

Aus vorgenannten Gründen ist ein gesonderter Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB entbehrlich. Für das gegenständliche Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren der städtebaulichen Satzung wird insofern abgesehen.

6.2. Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen

Durch die Bebauung erfolgen Versiegelungen von bisher unbefestigten Flächen. Dabei handelt es sich um einen Eingriff nach §9 SächsNat-SchG.

Möglich ist die Erweiterung um 3 neue Bauparzellen und somit die Errichtung von 3 neuen Wohngebäuden. Zulässig ist Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Je Bauparzelle wird von einer maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen einschl. der notwendigen Garagen und Carports von 250 m² ausgegangen. Gemäß Bebauungsabsicht ergibt sich ein Flächenverbrauch für die Wohnbebauung einschl. der notwendigen Garagen und Carports in Höhe von $3 * 250 \text{ m}^2 = 750 \text{ m}^2$.

Der Eingriff in bisher unbefestigte Flächen wird durch folgende Kompensationsmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück Flurstück-Nr. 2056 ausgeglichen:

Je angefangene 100 m² Grundstücksversiegelung mit Gebäuden (begrünte Dächer werden nicht angerechnet) entweder

- Pflanzung von 1 Großbaum (Stieleiche, Bergahorn, Rotbuche, Winterlinde oder Bergulme) Wuchsklasse 1, mind. 2 x verpflanzt, mit Drahtwurzelballen, Stammumfang 14 bis 16 cm in 1 m Höhe.

oder

- Pflanzung von 2 gebietseinheimischen Obstbäume, standortangepasste Sorten, Hochstamm mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 bis 10 cm in 1 m Höhe.

Folgende Obstsorten:

- Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*
- standortangepasste Apfelbäume - *Malus* gemäß www.wunschapel.de des Landschaftspflegeverbandes Oberes Vogtland.

Die Obstsortenwahl soll der Liste "Gebietsheimische Gehölzarten für Pflanzungen in der freien Landschaft im Zuständigkeitsbereich des LRA Vogtlandkreis, Abschnitt Wildobst (Nr. 18 bis 20)" entsprechen.

Des Weiteren erfolgt die Eingrünung des Baugrundstückes Flurstück-Nr. 2056 an der Südseite mit einer standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzung auf einer Länge von 50 m. Folgende Sorten sind zulässig und vorgesehen:

10 x Haselnuss, 10 x Weißdorn, 10 x Gemeiner Schneeball, 10 x Vogelbeere, 10 x Hirsch-Holunder. Diese Heckenbepflanzung ist vom Grundstückseigentümer des Flurstückes-Nr. 2056 zu realisieren.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten.

Die Kompensationsmaßnahmen werden in den Textlichen Festsetzungen unter § 4 Grünordnerische Festsetzungen festgesetzt. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist rechtlich gesichert, da sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen und auf dem Eingriffsgrundstück erfolgen.

Des Weiteren werden in den Textlichen Festsetzungen unter § 4 Grünordnerische Festsetzungen folgende weitere eingriffsmindernde Belange festgesetzt:

- Flachdächer sind unter Berücksichtigung der brandschutzfachlichen Belange mit standortgerechter extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Herstellung der Zufahrten und Stellplätze ist mit mindestens 25% wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine und sandgeschlämmte Schotterdecken.

7. Erschließung

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind im Stadtgebiet Markneukirchen und auch hier am Stadtrand als für den ländlichen Bereich sehr gut einzustufen. Das Gebiet ist über die Straße Am Aussichtsturm erschlossen.

7.1. **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Flächen der Ergänzungssatzung ist durch vorhandene Verkehrswege gesichert. Die Ergänzungsfläche liegt direkt an der kommunalen Straße Am Aussichtsturm und damit direkt am öffentlichen Verkehrsnetz an. Grundstückszufahrten können direkt von Am Aussichtsturm hergestellt werden.

Die Straße Am Aussichtsturm befindet sich in einem für den Anliegerverkehr völlig ausreichenden Querschnitt und baulichen Zustand. Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen sind aufgrund der vorgesehene Bebauungen und Nutzungen nicht notwendig.

Die Erreichbarkeit für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes sowie der Ver- und Entsorgung ist über die vorhandene Straße Am Aussichtsturm gegeben.

Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) existieren weiter nördlich in der Stadtmitte Markneukirchen und südlich am Oberen Berg Markneukirchen.

7.2. **Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung**

Die Zufahrt für die Feuerwehr muss nach DIN 14090 sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz oder über andere Entnahmemöglichkeiten aus Gewässern oder Regenwasserspeichern.

Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung:

Die Erreichbarkeit für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes ist über die vorhandene Straße Am Aussichtsturm gegeben.

Für das Satzungsgebiet ist die erforderliche Löschwassermenge nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1 im Umfang von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis bis 300 m um das Brandobjekt als Grundschutz sicherzustellen.

Durch die Stadt Markneukirchen wurde im Dezember 2020 ein Löschwassernachweis für den Bereich Am Aussichtsturm geführt. Seitens der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Markneukirchen wird bestätigt, dass die Feuerwehr materiell und personell in der Lage ist, die Löschwassersicherstellung für das geplante Bauvorhaben abzusichern.

Aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz ist an 2 Stellen eine Entnahme mit 24 m³/h für die Dauer von 2 h möglich. Darüber hinaus stehen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Markneukirchen Wasser führende Fahrzeuge in ausreichender Anzahl und Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Eine Entnahmestelle liegt 220 m entfernt, die 2. Entnahmestelle liegt 660 m und damit weiter als 300 m entfernt. Zwischenzeitlich, bis zum Aufbau der 2. Entnahmestrecke, kann die Löschwasserversorgung über die Tankfahrzeuge der Feuerwehr abgesichert werden.

Vorgaben für die bauliche Ausführung der Wohngebäude unter Berücksichtigung der Löschwasserbelange:

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1, Spalte 1 ist unter Berücksichtigung der beabsichtigten baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet und der Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bzw. 96 m³/h (je nach Bauart) für die Dauer von 2 h sicherzustellen. Die Bauweise der Gebäude ist so auszuführen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „klein“ ist. Damit ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 h einschlägig.

→ Gefahr der Brandausbreitung „klein“ bedeutet: feuerbeständige, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen.

Rechtlich gesicherte Zufahrt zur vorhandenen Bestandsbebauung:

Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 2057/2 mit Wohnbebauung über das Flurstück 2069/4 bleibt unverändert im Bestand. Diese Grundstückszufahrt ist ausreichend ausgebaut und sichert die Zufahrt der Feuerwehr zur Bestandsbebauung. Eine Überbauung der vorhandenen Grundstückszufahrt wird nicht bezweckt und ist auch nicht notwendig. Die Überbauung ist nachbarschaftsrechtlich und planungsrechtlich nicht zulässig. Die Grundstückszufahrt ist zu erhalten.

Auf dem Flurstück 2057 /1 befinden sich nur Nebengebäude, keine Wohngebäude. Die vorhandene Schotterzufahrt erfolgt über das Flurstück 2070 und 2069/3. Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 2057/1 bleibt im Bestand. Eine Überbauung der vorhandenen Grundstückszufahrt wird nicht bezweckt und ist auch nicht notwendig. Die Überbauung ist nachbarschaftsrechtlich und planungsrechtlich nicht zulässig. Die Grundstückszufahrt ist zu erhalten. Die Zufahrten zu den Bestandsbebauungen sind in einem nachrangigen privatrechtlichen Verfahren dinglich zu sichern.

7.3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Beantragung der Neuanschlüsse bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind durch den jeweiligen Antragsteller die konkreten Ver- und Entsorgung sowie die konkreten Anbindepunkte für die verschiedenen Medien nachzuweisen und verbindlich festzulegen.

7.3.1. Abwasserentsorgung (Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland – ZWAV)

In der Straße Am Aussichtsturm existiert keine Abwasserkanalisation. Im unteren Abschnitt Egerstraße vom Stadtzentrum bis Egerstraße 50 verläuft eine Freifefälle-Abwasserleitung DN 500 B (Mischwasser) bzw. DN 200 PP (Schmutzwasser) des ZWAV. Weiter südwärts verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung PE-HD d 63 des ZWAV, welche die Entsorgung der vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich an der Egerstraße sichert.

Die Anbindung an die öffentliche Mischwasserkanalisation des ZWAV und damit an die zentrale Kläranlage Adorf/Vogtl. ist Am Aussichtsturm nicht möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung (häusliches Abwasser) wird je Wohngebäude über eine dezentral herzustellende vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung des gereinigten Abwassers in den Untergrund gesichert.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde mittels Sickertest für das Wohngebäude Am Aussichtsturm 6 im November 2011 nachgewiesen. Im Ergebnis des Sickertests wurde im natürlichen Untergrund ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 2,31 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt. Dieser Befund liegt sicher innerhalb des Spektrums der hydraulischen Leitfähigkeiten, die gemäß DIN 4261-5 für die Versickerung von geklärtem Schmutzwasser geeignet sind. Eine Versickerungsanlage wurde geplant und errichtet. Sie wurde ausgelegt nach DIN 4261 und weist eine versickerungsfähige Seitenfläche von 1,50 m²/Ew bei einer Länge von 15,0 m auf. Die vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerung arbeitet seither ohne Einschränkung. *Weiteres: Siehe Anlage Nr. 4.*

Die bestehende Kleinkläranlage für Am Aussichtsturm 6 im Flurstück-Nr. 2057/2 mit anschließender Abwasserversickerung im Flurstück-Nr. 2069/4 bleibt unverändert im Bestand. Innerhalb des Geltungsbereiches und in den jeweiligen Baugrundstücken der geplanten Einfamilienhäuser stehen ausreichende Flächen für die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen mit anschließender Abwasserversickerungsanlagen zur Verfügung.

Die Ausführung der vollbiologischen Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung je Einfamilienhaus ist in Anlehnung an die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis und die vorliegende Planung nach Anlage 4: Abwasserversickerung Fam. Stowasser, Am Aussichtsturm 6, 08258 Markneukirchen mit Sickertest und Planung der Versickerungsanlage für das bestehende Einfamilienhaus (Verfasser: Geologisches Ingenieurbüro Andreas Benthin, Hauptstr. 14, 09633 Halsbrücke) vorgesehen. Die bestehenden Versickerungsanlage Am Aussichtsturm 6 wurde gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis mit 2 Gräben a 7,5 m ausgeführt.

Der notwendige Versickerungsgraben mit einer Länge von 10,0 m und einer versickerungsfähigen Seitenfläche von 2,00 m²/Ew kann je Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung für die vollbiologischen Kleinkläranlagen mit anschließender Abwasserversickerung sind durch den jeweiligen Antragsteller die konkreten bau- und wasserrechtlichen Belange und Standorte nachzuweisen und verbindlich festzulegen.

Als Grundlage für die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen der jeweiligen Baugrundstücke sind im Zuge der späteren objektbezogenen Planung objektbezogene standortkonkrete Baugrunderkundungen auszuführen.

Niederschlagswasser

Übergeordnetes Ziel ist der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts und die Verringerung der Ableitung und des Abflusses von Niederschlagswasser. Die Wasserbilanzgrößen, die Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen auch im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Damit ist eine Sammlung und konzentrierte Ableitung von Niederschlagswässern über öffentliche Kanalisation nicht zielführend. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden.

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben und dort erlaubnisfrei über die belebte Bodenschicht versickern. Eine direkte Einleitung in das Grundwasser ist nicht zulässig.

Die getroffenen baurechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben mit Festsetzung der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen, zum Versiegelungsgrad, zu Gründächer usw. unterstützen die Maßnahmen.

Im Bedarfsfall kann überschüssiges Regenwasser schadlos in den Untergrund mittels Rigolenversickerung versickert werden. Dazu wurde im Zuge dieser Satzungsaufstellung ein entsprechender Nachweis geführt. *Weiteres: Siehe Anlage Nr. 5.*

Die in diesem Fall notwendige Versickerungsanlage, bestehend aus 2 Sickersträngen mit jeweils 12,50 m (→ Gesamtlänge = 25 m), kann je Wohngebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden.

Im Zuge des Bauantrags- und Wasserrechtsverfahrens sind durch den jeweiligen Antragsteller die konkreten Vorkehrungen zur niederschlagswasserseitigen Entsorgung des jeweiligen Standortes vorzusehen und nachzuweisen. Dabei ist neben baurechtlichen Belangen u. a. das Regelwerk der Deutschen Vereinigung Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) anzuwenden.

Soweit beabsichtigt ist, auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser zu fassen und örtlich zu versickern, sollte an der jeweiligen Stelle ein Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erbracht werden. Ist Niederschlagswasserversickerung nicht vollständig möglich, sind alternative Maßnahmen zur Begrenzung der Abflüsse z. B. durch Erhöhung der Verdunstung (Erweiterung der Dachbegrünung) und / oder dezentrale Regenrückhaltung auch in Verbindung mit Regenwassernutzung zu wählen.

7.3.2. Trinkwasserversorgung (Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland - ZWAV)

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD d75 des ZWAV in der Egerstraße gesichert. Im Bestand existiert eine private Trinkwasserhausanschlussleitung für das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück-Nr. 2057/2 (Am Aussichtsturm 6), welche 1990 ausgehend von der vorgannannten Hauptleitung in der Egerstraße in Randlage der Straße Am Aussichtsturm zum Flurstück-Nr. 2069/4 und dann bis zum Wohngebäude Am Aussichtsturm 6 verlegt wurde.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kann über die Herstellung von Trinkwasseranschlüssen in der Egerstraße an das Trinkwassernetz des ZWAV angeschlossen werden.

Die Herstellung neuer Trinkwasseranschlüsse ist beim ZWAV zu beantragen.

7.3.3. Energie- und Telekommunikationsversorgung (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH - MITNETZ Strom mbH und Dt. Telekom)

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung erfolgt über entlang der Straße Am Aussichtsturm anliegende Freileitungen der Versorgungsunternehmen.

Entlang der Straße Am Aussichtsturm befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Südsachsen der MITNETZ Strom mbH. Vorhandene Kabel und Freileitungen dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. geschädigt werden. Unter Freileitung sind keine Erdaufschüttungen zulässig. Vor Baubeginn ist Auskunft über Verlauf der unterirdischen Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu beantragen.

Entlang der Straße Am Aussichtsturm befindet sich eine Telekommunikationslinie der Dt. Telekom.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kann über die Herstellung von Hausanschlussleitungen der Medien Energie- und Telekommunikationsversorgung von den Bestandsanlagen Am Aussichtsturm angeschlossen werden.

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist beim zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

7.3.4. Erdgasversorgung (inetz GmbH)

Im Geltungsbereich und in der Straße Am Aussichtsturm existiert kein Erdgasversorgungsnetz der Eins Energie in Sachsen bzw. der inetz GmbH.

Die Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich dezentral. Durch den Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme (Erdwärme, Luftwärme, Flüssiggas) ist der Schadstoffausstoß zu minimieren.

7.3.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die öffentliche Straße Am Aussichtsturm gesichert. Die turnusgemäße Entsorgung an den Entsorgungstagen ist durch 3-achsige Müllfahrzeuge möglich. Neue oder separate Sammelplätze sind nicht notwendig. Die Abfallbehälter werden zur Entleerung an den Entsorgungstagen im öffentlichen Bereich der Straße Am Aussichtsturm bereitgestellt.

8. Archäologie und Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind weder Kultur- und Bodendenkmale noch archäologische Funde bekannt.

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (mittelalterliche Wüstung [D-54140-04]).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Satzungsgebiet (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichend zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDschG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Um den Schutz eventuell möglicher Bodenfunde ordnungsgemäß sicherzustellen, wird folgender Hinweis zu den notwendigen Mitteilungs- und Informationspflichten aufgenommen: Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 10 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Sollten archäologische Funde oder Befunde auftreten, so besteht für diese Funde eine Meldepflicht gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

9. Kampfmittelbelastung

Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im angefragten Baubereich liegen nicht vor. Ein hinreichender Verdacht auf Kampfmittel besteht am Standort nicht.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Pflicht zur unverzüglichen Meldung an die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ortspolizeibehörde (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung) - vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit Geldbuße geahndet werden.

Bauausführende sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

10. Altbergbau

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten stattgefunden haben. Im Geltungsbereich und unmittelbar umliegend sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt. Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

11. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet.

Sollten sich während der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Sicht, Geruch) zeigen, so ist dies entsprechend SächsABG dem Referat Abfallrecht / Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

12. Radon

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz in einem Radonvorsorgegebiet. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind nachfolgende Anforderungen zum Radonschutz zu beachten:

- Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
- Bei Neubauten mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. (bei Einhaltung von Maßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik zum Feuchteschutz gilt die Pflicht als erfüllt).
- Bei baulichen Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, sollte die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht gezogen werden, soweit diese Maßnahmen erforderlich und durchführbar sind.
- In der Ende 2020 inkraftgetretenen Allgemeinverfügung wurden Radonvorsorgegebiete festgelegt. Für diese wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.
- Das Plangebiet liegt nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz in einem Radonvorsorgegebiet. Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:
 1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
 2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
 3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
 4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
 5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen

13. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#)

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), [zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\)](#)
- Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), [zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 189\)](#)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), [zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 \(BGBl. 2024 I Nr. 323\)](#)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), [zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 \(BGBl. 2026 I Nr. 4\)](#)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), [zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 344\)](#)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 \(BGBl. 2024 I Nr. 235\)](#)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), [zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 347\)](#)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), [zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. März 2024 \(SächsGVBl. S. 169\)](#)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), [zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 \(SächsGVBl. S. 285\)](#)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), [zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 \(SächsGVBl. S. 672\)](#)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), [zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 \(SächsGVBl. S. 285\)](#)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), [zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 \(SächsGVBl. S. 486\)](#)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), [zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 \(SächsGVBl. S. 350\)](#)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), [zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 \(SächsGVBl. S. 705\)](#)

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
„Am Aussichtsturm“ in Markneukirchen
- Begründung -

- Regionalplan Südwestsachsen gemäß Satzungsbeschluss der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes durch die Verbandsversammlung vom 10.07.2008
Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC) 2024, als Satzung beschlossen am 20. Juni 2023 mit Beschluss Nr. 05/2023, mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22. Februar 2024 unter Herausnahme bestimmter Plansätze und Abwägungen von der Genehmigung genehmigt, mit Erteilung der Genehmigung des RPI RC 2024 am 23. Januar 2025 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes und durch elektronische Veröffentlichung auf der Homepage bekanntgemacht.

14. ANLAGEN

aufgestellt:
Markneukirchen, den 16.02.2026

Plauen, den 16.02.2026



Stadt Markneukirchen

ÖKO-PLAN Bauplanung GmbH