

# Ergänzungssatzung Bahnhofstraße Schöneck/Vogtl.

mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil sowie der Begründung

Entwurf vom 10.09.2026

# Inhalt

Entwurf der Ergänzungssatzung mit ihrem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil zur förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß §§ 3 Abs. 2, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3. BauGB vom 10.09.2026

## Anlagen

Entwurf der Begründung zur förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß §§ 3 Abs. 2, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3. BauGB vom 10.09.2026

Anlagen zur Begründung

Planungsträger: Stadt Schöneck/Vogtl.  
Sonnenwirbel 3  
08261 Schöneck/Vogtl.

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

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer  
Lengenfeld, den 10.09.2026

Ergänzungssatzung Bahnhofstraße Schöneck/Vogtl.

Begründung

Entwurf vom 10.09.2026

# Inhaltsverzeichnis

| Textteil                                                               | Seite |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Einführung                                                           | 6     |
| 2 Ziele und Erfordernis der Planung                                    | 6     |
| 3 Beschreibung des Ortsteils                                           | 7     |
| 3.1 Einordnung des Satzungsgebiets in das siedlungsstrukturelle Gefüge | 7     |
| 3.2 Prägung des Gebiets / Einfügung                                    | 8     |
| 3.3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke            | 11    |
| 4 Planungsrechtliche Einfügung                                         | 12    |
| 5 Erschließung / Technische Infrastruktur                              | 14    |
| a) Verkehrserschließung                                                | 14    |
| b) Technische Infrastruktur                                            | 14    |
| 6 Bauliche Festsetzungen                                               | 15    |
| 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen                                | 15    |
| a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise                         | 15    |
| b) Überbaubare Grundstücksfläche                                       | 15    |
| 6.2 Denkmalschutz                                                      | 16    |
| 7 Umweltbelange                                                        | 16    |
| 7.1 Natürliche Grundlagen                                              | 16    |
| 7.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich                                    | 22    |
| 8 Planverwirklichung                                                   | 23    |

## Tabellen im Text

Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet

## Abbildungen im Text

Abb. 1 Einfügung Außenbereichsinsel in den Siedlungsbereich

## Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
- Anl. 2 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise
- Anl. 3 Ökologische Wirkungsprognose
- Anl. 4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anl. 5 Rechnerische Vergleichsermittlung zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anl. 6 Waldumwandlungsgenehmigung vom 12.09.2019 zu Umwandlung vorm. Bürgerwäldchen

Textteil

# 1 Einführung

- 1 Aufgrund mehrfacher örtlicher Anfragen nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt Schöneck bereits seit einigen Jahren zur Befriedigung dieser örtlichen Nachfrage zur Realisierung zeitgemäßer Wohnansprüche genügende Bauflächen zu ermitteln bzw. Baurecht für entsprechende Baulandflächen schaffen.
- 2 Im Zuge dessen wurden von der Stadtverwaltung Innenentwicklungspotenziale geprüft. Dabei wurde zu dem Ergebnis gelangt, dass kein kommunales Bauland zur Verfügung steht, welches bauwilligen Bürgern kurzfristig angeboten werden kann. Private Flächen zur Befriedigung der vorhandenen Wohnbaunachfragen waren und sind faktisch nicht mobilisierbar (vgl. Zi. 2).
- 3 Unter der Prämisse, die Innenentwicklung i.S. der §§ 1a und 13a BauGB zu fördern, gelangte das vormalige waldbestockte Flst. 401/3 in kommunalem Eigentum zwischen Bahnhof- und Klingenthaler Straße in den Blick.
- 4 Es bildet den Mittelbereich der hier vom Albertplatz entlang der Klingenthaler und dem west-ost-verlaufenden Ast der Bahnhofstraße beidseitigen Ortsteilsbebauung bis an die Bahnlinie Falkenstein - Klingenthal. Dies wurde 1993 mittels Abgrenzungs- und Abrundungssatzung im beschriebenen Bereich planungsrechtlich festgestellt. Unter Hinzunahme der anstehenden gewerblichen Bebauungen unmittelbar östlich der Bahnlinie Falkenstein - Klingenthal bildet der Bereich eine sogenannte Außenbereichsinsel innerhalb des Siedlungsbereichs (vgl. Zi. 3.1).
- 5 In Abstimmung mit dem Vogtlandkreis als Baugenehmigungs- und Aufsichtsbehörde wird die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung (KES) für die beidseitig straßenbegleitenden Bereiche des nord-süd-verlaufenden Astes der Bahnhofstraße als Vorzugsmittel der Baurechtsschaffung angesehen. Der Geltungsbereich soll dabei westseitig in der Tiefe auf die Einbeziehung der zur Bebauung vorgesehenen Flst. beschränkt werden. IM Süden und Norden ergibt sich die Abgrenzung aus der unmittelbaren Angrenzung an die bestehende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, im Osten durch die Bahnlinie bzw. deren zugehörige Grundstücke (vgl. Zi. 3.3).
- 6 In Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens fasste der Stadtrat der Stadt Schöneck in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2026 den Beschluss zur Aufstellung dieser KES Bahnhofstraße auf Grundlage des § 34 IV Nr. 3 BauGB und der dazu geltenden Rechtsvorschriften.
- 7 Gemäß dem vom Stadtrat in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens gefassten Beschlusses sollen mit Aufstellung dieser KES die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Baurechtsschaffung und Nachfragebefriedigung, besonders für die örtliche Bevölkerung geschaffen werden.

# 2 Ziele und Erfordernis der Planung

- 1 Mit der Umsetzung dieser Satzung werden seitens der Stadt Schöneck städtebaulich angestrebt, die Ziele
  - einer ortsnahe Befriedigung vorliegender Bauanfragen auf kommunalen Grundstücken innerhalb des Satzungsgebiets (SG);
  - der Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke an die örtliche Bevölkerung in verkehrsgünstiger Lage zur Errichtung unterschiedlicher Wohngebäude mit qualitativ hochwertigen Angeboten an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, insbesondere zur

- o Bildung von Wohneigentum zur Befriedigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse insbesondere für junge Familien der in der Gemeinde von starker Abwanderung betroffenen niederlassungs- und familiengründenden Bevölkerungsgruppen der 25 - unter 40 Jährigen und der seit 2020 noch stabilen „sesshaften“ Gruppe der 20 - unter 25 Jährigen, zu fördern und diesen Gruppen so hinreichend zeit- und anspruchsgemäße Wohnangebote zum Verbleib in der Stadt Schöneck anbieten zu können sowie der
  - o Ausgestaltung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und
    - damit einhergehend, die Erhaltung und weitere Stützung sowie das Schaffen sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen in der Stadt Schöneck sowie
    - die Auslastung der örtlichen Daseinsvorsorgeeinrichtungen und wohnbezogenen Infrastruktur (z.B. Einzelhandel, personenbezogene Handwerks- und Dienstleistungen) im Versorgungs- und Siedlungskern des Grundzentrums Schöneck zu sichern,
- 2 Seit vielen Jahren mangelt es in der Stadt Schöneck an der Mobilisierung privater Flächen zur Befriedigung der vorhandenen Wohnbaunachfragen. Kommunale Flächen waren über viele Jahre sehr rar. Nachfragen konnten kaum befriedigt werden.
  - 3 Aufgelaufene akute örtliche Nachfragen kurzfristig aus kommunalem Grundbesitz bedienen zu können, um die Nachfragenden in der Stadt Schöneck als Einwohner halten zu können, begründet allein bereits ein gewichtiges Interesse der Stadt Schöneck am gegenständigen Vorhaben und dessen Erfordernis.
  - 4 Dem entgegenzuwirken entschloss sich die Stadt Schöneck eigenen Flächenbesitz innerhalb des Siedlungsbereichs baureif zu entwickeln. So wurde für das innerhalb des gegenständigen Satzungsgebiets (SG) stockende Bürgerwäldchen 2019 eine Waldumwandlungsgenehmigung erlangt und ab 2021/22 die Flächen freigemacht sowie 2024 die Bahnhofstraße im angestrebten Baubereich saniert und alle erforderlichen Medienanschlüsse inkl. Hausanschlüssen verlegt und so die Voraussetzungen für die Mobilisierung dieser Flächen zur Baulandbereitstellung geschaffen. Die gegenständige Satzung bildet dieser Baulandschaffung innerhalb dieser kleinflächigen, umfänglich von der Umgebungsbebauung geprägten, Außenbereichsinsel im Innenbereich innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Schöneck.

### 3 Beschreibung des Ortsteils

#### 3.1 Einordnung des Satzungsgebiets in das siedlungsstrukturelle Gefüge

- 1 Das SG ist überdies allseitig und unmittelbar von den Siedlungsflächen entlang der Klingenthaler und der Bahnhofstraße ab ca. 100 - 130 m Breite bzw. bebauter Tiefe umgeben (vgl. Abb. 1). Diese umfassend geschlossenen Bebauungen sind alle zweifelsfrei als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten. Überdies ist die anstehende Bebauung beider Straßenzüge Bestandteil der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung (KLS+ABS) Schöneck aus dem Jahr 1993.
- 2 Das SG umgreift den östlichen Teil der in die bebaute Ortslage eingeschlossenen Freifläche.

- 4 Planungsrechtlich ist das SG damit als Teil eines Außenbereichs im Innenbereich anzusprechen. Lagemäßig grenzt es mit seiner Südseite an den bestehenden Siedlungsbereich des hier im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Klingenthaler und der südlichen Bahnhofstraße an. Nach Norden grenzt es an die Bebauung der west-ost-verlaufenden Bahnhofstraße an. Diese beiden Grenzziehungen werden durch die bestehende KLS+ABS Schöneck bestimmt. Nach Osten schließlich ist das SG durch die gewerbliche Bebauung Am Bahnhof und Waldstraße vollständig vom großräumigen Freiraum des planungsrechtlichen Außenbereichs getrennt. Auch das Bahnhofsgebäude ist Teil des Siedlungsbereichs.

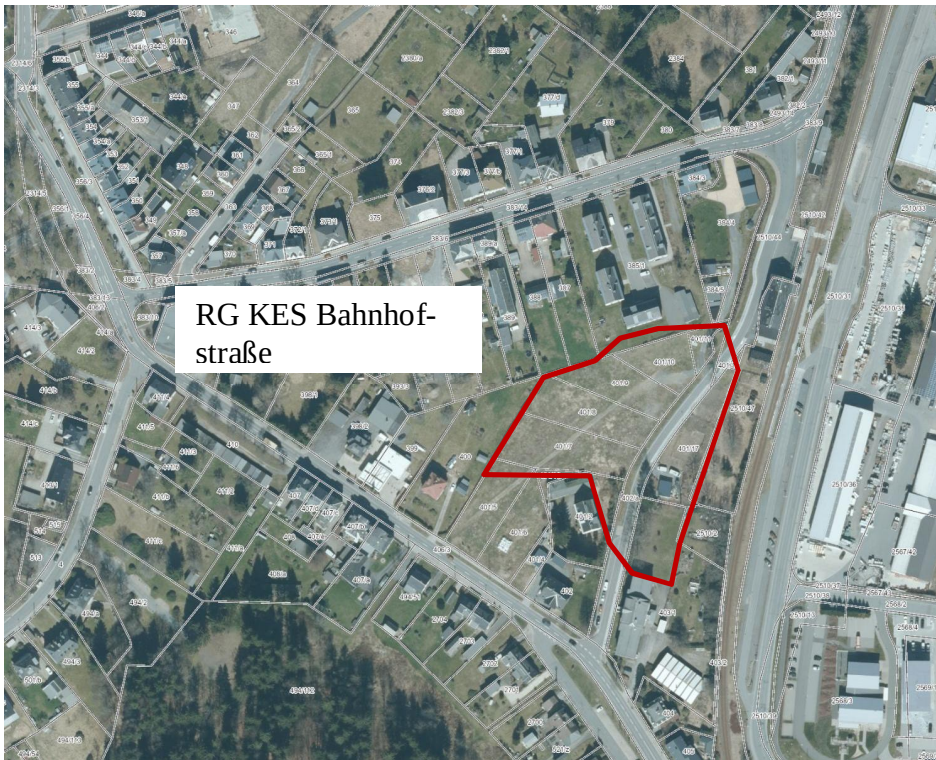


Abb. 1 Einfügung Außenbereichsinsel in den Siedlungsbereich

Quelle: <https://rapis.sachsen.de> III / 2026

- 5 Nach wertender Betrachtung der Verkehrsauffassung<sup>1</sup> steht diesseits die in das SG einbezogene Freifläche entsprechend der voranstehenden Aussagen in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich und eignet sich so unter Beachtung dessen siedlungsstruktureller Gegebenheiten und seiner erheblichen städtebaulichen Vorprägung durch den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich zur baulichen Überplanung. Eine Baurechtschaffung wäre danach alternativ auch über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.

### 3.2 Prägung des Gebiets / Einfügung

- 1 Den Geltungsbereich des angrenzenden und festgelegten Ortsteils entlang der Klingenthaler und südlichen Bahnhofstraße sowie der west-ost-verlaufenden Bahnhofstraße überlagern bis heute keine rechtskräftigen BBP nach § 30 I und II BauGB. Die geplante Einbeziehung der geplanten räumlichen Geltungsbereichs dieser KES in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist also im gesamten Angrenzungsbereich an die anstehenden Bebauungszusammenhänge der Klingenthaler und der west-ost-verlaufenden Bahnhofstraße rechtlich möglich. Zwischen beiden straßenbegleitenden Bebauungszusammenhängen besteht auch eine hinreichende wechselseitige Prägung, die den geplanten Lückenschluss beidseits der süd-nord-Bahnhofstraße mittels KES möglich macht. Die minimalen Distanzen prägender Gebäude zwischen beiden Bebauungszusammenhängen betragen für den westseitigen Teil des SG zwischen 90 - 100 m.

<sup>1</sup> vgl. BVerwG, U. v. 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21

- 2 Der Standort des SG bietet sich geradezu für eine Fortentwicklung der beiden Äste des bestehenden und im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Aufgrund seines unmittelbaren Angrenzens im Süden und Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil stellt die geplante Entwicklung am Standort einen straßenparallelen Lückenschluss zwischen beiden Ästen des Ortsteils dar. Es ist nicht nur eine städtebauliche Anbindung an den bebauten Ortsteil i.S. des LEP 2013 sondern ein **unmittelbares** Anschließen mit **umfänglicher** Prägung durch **alle** Prägungsmerkmale des § 34 I und II BauGB des gesamten SG i.S. des § 34 IV BauGB gegeben.
- 3 Es besteht eine durchgängige **und** jeweils eindeutige städtebauliche Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die nähere Umgebung des Ortsteils bzw. den Ortsteil selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung<sup>2</sup>. Es gilt im vorliegenden Fall ebenso für die Bauweise und auch bzgl. der Grundfläche die überbaut werden darf<sup>3</sup>.
- 4 Dabei ist es unerheblich, dass für den westseitigen Teil des SG die Prägung bzgl.
- Maß der baulichen Nutzung,
  - Bauweise und
  - insbesondere der Grundstücksfläche die überbaut werden soll
- geo- und topografisch mehrheitlich von der Bebauung entlang der west-ost-verlaufenden Bahnhofstraße ausgeht und für den ostseitigen Freibereich von der Bebauung der südlichen Bahnhof- sowie der Klingenthaler Straße.
- 5 Überdies ist mit dem nord-süd-verlaufenden Ast der Bahnhofstraße, an den alle zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke anschließen, sowohl die verkehrstechnische wie auch die infrastrukturelle Erschließung gegeben (Vorhandensein aller Medien, vgl. Zi 5, lit .b)).
- **Art der baulichen Nutzung**
- 6 Der als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzte Bebauungszusammenhang ist weit überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Ergänzt werden diese durch einige kleinere ergänzende gewerbliche Nutzungen, wie insbesondere
- einen Betrieb für Heizungsbau, Installation, alternative Energien, einen Betrieb für Innenausbau, eine Keramikwerkstatt (Handwerksbetriebe)
  - eine Tankstelle mit Imbiss und einen Betrieb für KfZ-Service sowie
  - eine Ferienwohnung.
- 7 Aufgrund der eindeutig vorherrschenden Wohnnutzung und der weiter ausgeführten Nutzungszusammensetzung ist der für die Ermittlung / Bewertung zur prägenden Art der baulichen Nutzung zu betrachtende im Zusammenhang bebaute Ortsteil Schönecks i.S. des § 34 II BauGB als faktisches allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. des § 4 BauNVO anzusprechen. In der unmittelbaren Umgebung prägen eindeutig Wohngebäude die Art der baulichen Nutzung.
- 8 Die Art der baulichen Nutzung lässt sich damit eindeutig als WA i.S. § 34 II BauGB für den Zulässigkeitsrahmen im SG ableiten.

<sup>2</sup> vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar; Rn. 88 zu § 34, S. 707; 16. Auflage, München 2025

<sup>3</sup> Zur Begründung der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, vgl. Zi. 5.3, lit. c)

- **Maß der baulichen Nutzung**

- 9 Das Maß der baulichen Nutzung für die Einfügung wird durch die Grundflächen der angrenzenden Hauptgebäude der näheren Umgebung in einem verlässlichen Rahmen bestimmt. Dieser bewegt sich zwischen ca. 120 - ca. 400 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche. Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die errichteten Geschosse geprägt. Die Umgebung ist weit überwiegend von Gebäuden mit von außen wahrnehmbaren drei Vollgeschossen bzw. zwei mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt.
- 10 Auch das Maß der baulichen Nutzung für den Einfügerahmen im SG lässt sich aber aus der weiteren unmittelbar anstehenden Bebauung an Bahnhof- und Klingenthaler Straße eindeutig ableiten.

- **Bauweise und Grundflächen die überbaut werden sollen**

- 11 Zum Maß der baulichen Nutzung Gesagtes gilt in gleicher Weise für die Prägung des SG durch anstehende offene Bauweise und bzgl. der Grundflächen die überbaut werden sollen.
- 12 In der näheren Umgebung sind alle Grundstücke in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelängen erreichen maximal 40 m. Es herrschen Einzel- und Doppelhausbebauungen nahezu gleichwertig vor. Im unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Bereich an der Bahnhofstraße überwiegen allerdings Einzelhausbebauungen.
- 13 Erheblich uneinheitlicher stellen sich die mit Hauptgebäuden überbauten Grundflächen in der näheren Umgebung dar. Es herrscht zwar noch weit überwiegend Bebauung in „erster Reihe“ vor. Tlw. sind auch Hauptgebäude in „zweiter Reihe“, also auf Baugrundstücken ohne direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen errichtet worden und vorhanden.
- 14 Zusätzlich zu den Bebauungen in „zweiter Reihe“ lässt sich auch aus den Baugrundstücken in „erster Reihe“ keine eindeutige Bebauungstiefe ableiten. Die Bebauungstiefen schwanken in unterschiedlichen Tiefen zwischen ca. 15 und ca. 75 m, ohne das nach wertender Beurteilung städtebaulichen Spannungen bestünden.
- 15 Die nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB **zwingende** Voraussetzung einer städtebaulichen Prägung gem. § 34 I BauGB durch die bauliche Nutzung des - an die KES - angrenzenden Bereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mittels Einbeziehungssatzung (KES) ist nach den voranstehenden Ausführungen, trotz der indifferent anstehenden Bebauungstiefen als gegeben anzusprechen.
- 16 Lagebedingt entspricht sie einer Innenentwicklung i.S. der §§ 1a und 13a BauGB. Das Satzungsvorhaben stellt dabei eine Nachverdichtungsmaßnahme gemäß § 1a II Satz 1, 2. Halbsatz 2. Alt. BauGB dar. Damit ist auch die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung als gegeben anzusprechen.
- 17 Die verkehrsseitige und die infrastrukturelle Erschließung sind, gemäß obigen Ausführungen der Rn. 5 gesichert. Umweltbelange sind allenfalls punktuell - lokal betroffen, im Bereich ausgleichbar (vgl. Zi. 6 u. Anl. 4a - 4c). Damit ist die gegenständliche KES das eindeutig richtige Planungsinstrument zur Herstellung der geplanten Baurechte.
- 18 Weitere Voraussetzungen zur Aufstellung der KES ergeben sich aus § 34 V, Satz 1 BauGB,
  - a) Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung (wird vorbeschrieben erfüllt),

- b) keine Begründung eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
  - c) keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) gegeben sind oder dafür bestehen, und dass
  - d) bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- 19 Die Zulassung eines gegebenenfalls UVP-pflichtigen Planvorhabens ist bei der geplanten Gewinnung von Wohnbaugrundstücken in kommunaler Hand nicht gegeben, ebenso wenig die eines Betriebs oder -teiles mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG (Rn. 1, lit g)). Betriebe oder -teile eines solchen Betriebs mit Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG sind auch nicht innerhalb beachtlicher Abstände um das SG vorhanden.
- 20 Die reine Entfernung zu den in § 1 VI Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, beträgt in Luftlinie zur äußeren zugewandten Grenze des FFH-Gebiets „Zwiebrandwiesen“ minimal ca. 320 m. Allerdings ist das PG zum FFH-Gebiet durch die bestehende Ortslage und die Staatstraße S302 getrennt. Die im SG geplante Gewinnung von Wohnbaugrundstücken ist darüber hinaus auch lagebedingt innerhalb des Siedungsbereichs nicht geeignet zusätzliche über die bestehende Distanz wirksame Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet auszuüben. Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebiets erkennbar.

### 3.3 Abgrenzung des Satzungsgebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das SG liegt innerhalb des Straßendreiecks von Klingenthaler und Bahnhofstraße. Im Wesentlichen wird es begrenzt,
  - im Süden / Südwesten vom bestehenden Siedlungszusammenhang entlang der Klingenthaler Straße und der südlichen Bahnhofstraße und im Norden / Nordwesten entlang des west-ost-verlaufenden Asts der Bahnhofstraße, mittels rechtskräftiger Abgrenzungs- und Abrundungssatzung (KLS + ABS) für Schöneck als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt und
  - im Osten von der Bahnlinie Falkenstein – Klingenthal und der ostseitig daran angrenzenden Gewerbebebauung an der Waldstraße und Straße Am Bahnhof.
- 2 Die Abgrenzungen des SG im Süden und Norden schließen an die Grenzen des Geltungsbereichs der KLS+ABS Schöneck an.
- 3 Das SG selbst liegt ostseitig der süd-nord-verlaufenden Bahnhofstraße auf deren Höhenniveau und folgt deren Höhenverlauf von Süd nach Nord. Westseitig fällt das Satzungsgebiet von der Bahnhofstraße nach Westen flachhängig ab.
- 4 Das Höhenniveau sinkt vom höchsten Punkt im Norden des SG bei ca. 766 m ü NN bis zum südwestlichen Rand am Flst. 401/6 bei ca. 758 m ü NN durchgängig flachhängig ab.
- 5 Das SG hat insgesamt eine Größe von ca. 9.640 m<sup>2</sup> oder 0,96 ha. Es umgreift nachfolgend aufgeführte Flurstücke (vgl. Tab. 1).

**Tab. 1 Einbezogene Flurstücke in das Satzungsgebiet**

Quelle Eigene Darstellung III / 2026

| Anteiligkeit | Flst.Nr. | bestehende / geplante Nutzungen                            | Fläche im SG (in m²) |
|--------------|----------|------------------------------------------------------------|----------------------|
| Teil von     | 384/4    | Grundstücksnebenfläche zu Innenbereichsbaugrundstück       | < 1                  |
| Teil von     | 384/5    | Grundstücksnebenfläche zu Innenbereichsbaugrundstück       | < 5                  |
| Teil von     | 385/1    | Grundstücksnebenfläche zu Innenbereichsbaugrundstück       | ca. 340              |
| Teil von     | 401/2    | Grundstücksnebenfläche zu Innenbereichsbaugrundstück       | ca. 320              |
| Teil von     | 401/5    | Grundstücksnebenfläche zu Innenbereichsbaugrundstück       | ca. 180              |
| Teil von     | 401/6    | Grundstücksnebenfläche zu Innenbereichsbaugrundstück       | ca. 5                |
| Teil von     | 401/7    | Ruderalfläche /Bauland                                     | ca. 1,525            |
|              | 401/8    | Ruderalfläche /Bauland                                     | ca. 1.350            |
|              | 401/9    | Ruderalfläche /Bauland                                     | ca. 1.120            |
|              | 401/10   | Ruderalfläche /Bauland                                     | ca. 795              |
| Teil von     | 401/11   | Versorgungsfläche / Versorgungsfläche                      | ca. 265              |
|              | 401/15   | Straßennebenanlage /Verkehrsfläche                         | ca. 35               |
| Teil von     | 401/16   | Grundstücksnebenfläche zu Innenbereichsbaugrundstück       | ca. 25               |
| Teil von     | 401/17   | mit Einfamilienhaus (Einzelhaus) bebaut /Bauland           | ca. 1.365            |
| Teil von     | 402/a    | Verkehrsfläche / Straßennebenanlage                        | ca. 1.210            |
| Teil von     | 403/1    | Grundstücksnebenfläche Innenbereichsbaugrundstück /Bauland | ca. 905              |
| Teil von     | 2510/44  | Verkehrsfläche / Straßennebenanlage                        | ca. 205              |

- 6 Die Flst. 401/5 bis 401/11 sowie die Flst. 401/15, 402/a und 2510/44 der öffentlich gewidmeten Bahnhofstraße stehen im Eigentum der Stadt Schöneck. Alle anderen Flst. sind in privatem Eigentum. Für den einbezogenen Bereich der Bahnhofstraße ist die Stadt Schöneck zugleich Straßenbaulastträger.

## 4 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) weist dem SG der im ländlichen Raum liegenden Stadt Schöneck keine gebietsspezifischen Vorgaben i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen sowie abschließend abgewogener Zielfestlegungen zu. Dies gilt auch hinsichtlich großflächiger bzw. überregional bedeutsamer Freiraumnutzungen oder dbzgl. besonderer Schutzanforderungen.
- 2 Der ländliche Raum soll gemäß G 1.2.2 LEP 2013 unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu soll u.a. die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt und weiterentwickelt werden.
- 3 Darüber hinaus gelten die Plansätze des LEP 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Lt. der Begründung des LEP 2013 unterfallen z.B. städtebauliche Satzungen nach § 34 IV BauGB ausdrücklich nicht den Vorgaben des Z 2.2.1.4. D.h. für Arrondierungen von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ohne umfassendes Planungserfordernis werden kleinteilige Abstriche an der ansonsten strikten Auslegung des Innenentwicklungsvorrangs sanktioniert. Im Falle von Ergänzungssatzungen erscheint dies bereits auch grundsätzlich und lageunabhängig folgerichtig, um gemeindliche Entwicklungen, z.B. durch langfristige Aktivierungs- und Zugriffshemmnisse auf Bauflächen nicht über Gebühr zu hemmen.

- 4 Das Satzungsverfahren erfolgt gemäß den voranstehenden Ausführungen der Zi. 3.1 und 3.2 vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs von Schöneck. Damit entspricht dessen bauliche Entwicklung nicht nur der gebotenen Innenentwicklung der §§ 1a und 13a BauGB, sondern auch Z 2.2.1.4 des LEP 2013. Nach dessen Systematik sind nach Baurechts-, Brach- und freien Innenbereichsflächen sogenannte Außenbereichsinseln im Innenbereich<sup>4</sup> als nächste, vor einer Entwicklung nach außen aus dem Siedlungskörper heraus, zur baulichen Nutzung heranzuziehen.
- 5 Der Gesetzgeber macht an dieser Lage einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung fest. Damit wird deutlich, dass der planungsrechtliche Status einer Fläche, also ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich, hierfür nicht ausschlaggebend sein soll (vgl. BVerwG, U. v. 25.04.2023, Az. 4 CN 5.21). Außenbereichsinseln sind somit also typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der bereits – über das oben gesagte hinaus - per Gesetz vorrangig für eine Überplanung i.S. einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll. Damit käme zur Überplanung alternativ auch ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Frage.
- 6 Da mittels Anwendung von KES nach § 34 IV Satz 1 Nr. 3 BauGB, unabhängig von ihrer Zurechnung zum Siedlungsbereich, auch nur einzelne, sprich kleinräumige planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnende Flächen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürfen, die weiter durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil baulich geprägt sein müssen, ist die Ausnahme also bereits per Gesetz sehr beschränkt. Aus dieser bereits gesetzlich vorentschiedenen Begrenzung kann auch eine grundsätzliche raumordnerische Unbedeutsamkeit für städtebauliche Satzungen i.S. des §34 IV BauGB gefolgert werden.
- 7 Die Planung entspricht mit ihrer Binnen-Arrondierung des bestehenden Ortsteils zur Befriedigung bestehenden Wohnbaunachfragen den Zielen des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung<sup>5</sup>.
- 8 Die Aussagen zur Raumbedeutsamkeit der Rn. 2ff sind sinngemäß auch auf die Regionalplanung anzuwenden. Der am 23.01.2025 bekanntgemachte und wirksam gewordene Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC\_2025) weist der Stadt Schöneck die Funktion eines Grundzentrums zu. Weiter wird der Ortsteil Schöneck in Z 1.2.2.1 als Versorgungs- und Siedlungskern bestimmt. Ergänzend legt der RPI RC\_2025 für Schöneck besondere Gemeindefunktionen (bGemF) fest,
- a) in Z 1.2.3.2 die bGemF Tourismus und
  - b) in Z 1.2.3.3 die bGemF Bildung.
- 9 Mit diesen Festlegungen greifen die Zulässigkeitstatbestände des Z 2.2.1.6 LEP 2013 für Zentrale Orten gemäß ihrer Einstufung und für Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion für eine über die pure Eigenentwicklung hinausgehende Baulandentwicklung.
- 10 Der RPI RC\_2025 enthält keine expliziten Flächenausweisungen in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für das SG.

---

<sup>4</sup> vgl. LEP 2013, Begründung zu Z 2.2.1.4, S. 60

<sup>5</sup> zur Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, vgl. Zi. 4, Rn. 16 unten bzgl. Verhältnis zum FNP\_E 2006

- 11 Freiraumseitig stellt der RPI RC\_ 2025 für das SG die Lage in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz fest. Das dazu einschlägige Z 2.2.1.4 nimmt bzgl. erforderlicher Vorkehrungen innerhalb des Siedlungsbereichs insbesondere bestehende sowie geplante Industrie- und Gewerbenutzungen bzgl. möglicher (Schad-)Stoffeinträge in den Blick. Nutzungen mit derartigen Gefährdungspotenzialen sind als Ansiedlung im SG aber als unwahrscheinlich einzuschätzen.
- 12 Darüber hinaus wird das SG als relevanter (Offenland-)Raum für Fledermäuse ausgewiesen. Dies betrifft vornehmlich gärtnerisch genutzte Grenzbereiche zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Überdies wird für den Kernbereich des SG ein sehr relevanter Raum für Fledermäuse ausgewiesen. Diese Ausweisung beruht auf dem vormals bis 2021 hier stockenden Wald. Für dessen Beseitigung wurde 2021 von der zuständigen Behörde die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung erteilt und der Bestand anschließend gerodet. Mit der Rodung ist die auf dem Gehölzbestand beruhende Funktionszuweisung entfallen.
- 13 Für die Stadt Schöneck liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der bislang letzte Entwurf des FNP datiert aus dem Jahr 2013 (FNP\_E 2013). Darin wird das SG dieser KES als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt. Die angrenzenden Bauflächen sind als darin gemischte Baufläche dargestellt.
- 14 Für das SG liegt bislang kein rechtskräftiger BBP bzw. keine rechtskräftige Satzung nach § 34 IV Nr. 3 BauGB vor. Das SG ist trotz seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereichs (Außenbereichsinsel im Innenbereich) dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen.

## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

### a) Verkehrserschließung

- 1 Die äußere Erschließung des SG, mit Anschluss der künftigen Baugrundstücke in alle Richtungen, erfolgt über den bestehenden nord-süd-verlaufenden Teil der Bahnhofstraße. Über ihren nördlichen und südlichen Netzknoten an ihren west-ost-verlaufenden Teil und die Klingenthaler Straße im Süden erfolgt der Anschluss an alle Verkehrsrichtungen. Die Bahnhofstraße ist 2024 grundhaft saniert und mit einem einseitigen Fußweg ausgestattet worden. Der Anschluss des SG ist damit straßenrechtlich gegeben.
- 2 Über den Bahnhof Schöneck bestehen Anschlüsse an den ÖPNV per Bahn und Bus.

### b) Technische Infrastruktur

- 1 Gegebene Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger auf erforderliche Schritte für die jeweiligen Anschlüsse sowie einzuhaltende Schutzbestimmungen sind in Anl. 2 aufgeführt.
- 2 Soweit diese eine grundsätzliche Bedeutung, z.B. für den Umgang mit Leitungen und Kabeln haben, werden dies in den TH 2.7 der Planurkunde aufgenommen.

#### • Entwässerung / Entsorgung

##### o Schmutz- und Niederschlagswasser

- 3 Im Zuge der grundhaften Sanierung 2024 wurden für alle geplanten Baugrundstücke westlich der Bahnhofstraße Hausanschlüsse an das bestehende Mischwasserentsorgungssystem verlegt. Die potenzielle Baufläche auf Flst. 403/1 kann über einen unmittelbar im Grenzbereich zu Flst. 401/17 anliegenden Anschluss ebenfalls ans bestehende Mischwasserentsorgungssystem angebunden werden.

4 Entsorgung und Reinigung anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Schöneck.

**o Abfälle**

- 1 Anfallende Abfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.
- 2 Die künftigen Wohngrundstücke schließen direkt an die Bahnhofstraße anschließen.

**• Versorgung**

**o Trinkwasser / Löschwasser / Strom / Telekommunikation**

- 1 Im Zuge der grundhaften Sanierung 2024 wurden für alle geplanten Baugrundstücke westlich der Bahnhofstraße Hausanschlüsse für die Versorgungsmedien verlegt. Die potenzielle Baufläche auf Flst. 403/1 kann über einen unmittelbar im Grenzbereich zu Flst. 401/17 anliegenden Anschluss ebenfalls an dbzgl. bestehende Versorgungsanschlüsse angebunden werden.

## 6 Bauliche Festsetzungen

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- 1 Die Stadt Schöneck plant, vier in kommunalem Besitz befindliche Grundstücke für Wohnzwecke nutzbar zu machen, die vorzugsweise der Befriedigung bestehender Baunachfragen örtlicher Bauwilliger zu Wohnzwecken dienen sollen.
- 2 Gemäß den Ausführungen der Zi. 3.2 passt sich nicht nur die geplante Wohnnutzung in den Rahmen des ermittelten faktischen WA der näheren Umgebung ein. Gleiches lässt sich für die geplanten Einfamilienhäuser auch bzgl. des Einfügerahmens zum Maß der baulichen Nutzung nach Grundfläche und Gebäudehöhen sowie der vorherrschenden offenen Bauweise in Form von überwiegend Einzelhäusern ausführen.
- 3 Daher sind sowohl die Festsetzung eines Baugebiets, wie auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise inkl. weitergehender Nutzungsregelungen für das relativ kleinflächige SG entbehrlich.

**b) Überbaubare Grundstücksfläche**

- 1 Die getroffene Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) im SG westlich der Bahnhofstraße folgt in seiner Ausprägung den grundstückbezogenen Zielstellungen, der
  - a) Vorgabe einer linearen, den Straßenverlauf begleitenden Einordnung der künftigen Gebäude zum Erreichen einer geschlossenen städtebaulichen Abrundung des Ortsteils entlang der Bahnhofstraße auf deren Innenseite<sup>6</sup> sowie der
  - b) Freihaltung der rückwärtigen Flächen auf den künftigen Baugrundstücken vor einer übermäßigen baulichen Inanspruchnahme, wofür eine, von der vorderen, straßenseitigen Baugrenze bemessene maximale Bebauungstiefe festgesetzt wird. Die maximale Bebauungstiefe wird aufgrund der schmalseitig an die Bahnhofstraße angrenzenden Baugrundstücke für erforderlich und auskömmlich erachtet.

---

<sup>6</sup> Dies gilt bzgl. der vorderen Baugrenze und Zielstellung zu lit. a) auch für den ostseitig der Bahnhofstraße einbezogenen Satzungsbe-  
reich.

- 2 Städtebaulich auf die Umgebung bezogen, soll damit ein städtebaulich geschlossenes, an die Umgebungsbebauung, insbesondere der west-ost-verlaufenden Bahnhofstraße, angelehntes Straßen- und Ortsbild erreicht werden.
- 3 Mit der Begrenzung der Bebauungstiefe der westlichen, schmalseitig an die Bahnhofstraße grenzenden Baugrundstücke auf 30 m soll i.V.m. den westlich angrenzenden innenliegenden Grünflächen eine der Überwärmung des Siedlungsbereichs zwischen beiden Ästen der Bahnhof- sowie der Klingenthaler Straße entgegengewirkt werden.
- 4 Mit der Bebauungstiefe wird den künftigen Bauwilligen dieser schmalseitig straßenangrenzenden Grundstücken aber auch eine auskömmliche Flexibilität bei der baulichen Ausgestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht.
- 5 Die getroffene Festsetzungskulisse zur üGF ordnet sich in den Rahmen der in Zi. 3.2 vorgenommenen Beschreibung der anstehenden und prägenden überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung, insbesondere entlang des west-ost-verlaufenden Asts der Bahnhofstraße ein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird damit gewahrt.

## 6.2 Denkmalschutz

- 1 Kultur- und Bodendenkmale sowie archäologische Funde im RG der Ergänzungssatzung sind nicht bekannt. Das SG ist auch kein Bestandteil einer sonstigen Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht.
- 2 Die nächstgelegenen Kulturdenkmale liegen gemäß Eintrag der Kulturdenkmalliste Gründerzeitbebauungen entlang der Hauptstraße. Zu den nächstgelegenen Denkmälern besteht eine Distanz von > 300 m. Zudem wird der unmittelbare Blick zwischen dem RG der Ergänzungssatzung und den Kulturdenkmälern bereits durch die anstehenden Bebauungen und aufstehenden Bäumen vollständig sichtverschattet.
- 3 Um den Schutz dennoch eventuell möglicher Bodenfunde ordnungsgemäß sicherstellen zu können, wird ein entsprechender Hinweis zu den notwendigen Mitteilungs- und Informationspflichten aufgenommen (vgl. Textliche Hinweise [TH] 2.8).

## 7 Umweltbelange

### 7.1 Natürliche Grundlagen

- 1 In Folge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die Aufstellung städtebaulicher Satzungen wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB mit Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 II Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 2 Die Umweltbelange werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet. Anschließend wird die Eingriffsregelung gemäß § 1a III BauGB abgearbeitet.

#### ➤ **Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope**

- 1 Im SG sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht vorhanden.

- 2 Das SG liegt, wie der gesamte Siedlungsbereich der Stadt Schöneck innerhalb des Naturparks Erzgebirge / Vogtland (NP ERZ/V). Innerhalb dessen liegt die kleinflächige Außenbereichsinsel, allseitig und vollständig vom umgebenden Siedlungsbereich umfasst, in der Entwicklungszone des Naturparks. Die minimalen Entfernungen zu dem i.S. des NP ERZ/V unter Schutz gestellten Flächen der Schutzzone 2 betragen mehr als 500 m.
- 3 Weitere dem Naturschutzrecht unterfallende Schutzgebiete sind im SG nicht vorhanden. Die nächstgelegenen dbzgl. Schutzgebiete, einschließlich Natura 2000-Gebiete, befinden sich in einer Entfernung von minimal > 300 m (FFH-Gebiet „Bergwiesen und Moorstandorte bei Schöneck“ und NSG „Zwiebrandwiesen“) von der nördlichen Spitze des SG. Zzgl. der unmittelbar trennenden Bebauung an der Bahnhofstraße wird der trennende Pufferbereich auch von der Bebauung entlang der Muldenberger Straße bestimmt.
- 4 Aus dem Vorgenannten sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete erkennbar.
- 5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG innerhalb des SG sind nicht ausgewiesen oder bekannt. Auch hier besteht eine minimale, durch die anstehenden Bebauungen des Siedlungsbereichs weitgehend geprägte und überformte Distanz von minimal 230 m zum nächstgelegenen Biotop, einer Bergwiese (GB). Auch dbzgl. sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung durch die Einbeziehung der Flächen des SG in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erkennbar.

#### ➤ **Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen**

- 6 Das vormals im SG anstehende Bürgerwäldchen wurde 2021 infolge der im September 2019 von der unteren Forstbehörde (uFV) des Vogtlandkreises erteilten Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 I SächsWaldG zur Baulandschaffung nach § 34 BauGB gerodet. Als Ersatzaufforstung wurde eine von der Stadt Schöneck vorab erbrachte Aufforstung auf Flst. 1383 der Gemarkung Marieney in der Gemeinde Mühlental von uFV anerkannt (vgl. Anl. 6).
- 7 Erst in einiger zeitlicher Nachfolge der Bildung, Vermarktung und ersten Bebauung eines der gebildeten Baugrundstücke wurde seitens des Geschäftsbereichs II des Vogtlandkreises die Aufstellung dieser KES zur Sicherung der baulichen Entwicklung gefordert. Daher ist der Vorgang der Waldumwandlung als eigenständiger Vorgang zur Baulandentwicklung als vor Aufstellung dieser Satzung erfolgt und abgeschlossen zu betrachten. In die erforderliche Abarbeitung der Eingriffsregelung gehen damit die heute anstehenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ein.
- 8 Die anstehenden BNT (artenarme Ruderalflur, überwiegend kurzlebiger Arten tlw. wertungsrelevant mit lückigen/vegetationsfreien Störungen; sonstige[r] unbefestigte[r] Weg/Fläche; Versorgungsfläche; Verkehrsbegleitgrün [Ausprägung Scherrasen]; Landstraße; Einzelanwesen in Form Einzelhausbebauungen) sind bzgl. ihrer ökologischen Funktionserfüllung als verbesserungsbedürftig bzw. sogar nur sehr verbesserungsbedürftig einzuschätzen.
- 9 Die in offener Bauweise zu errichtende Wohnbebauung ist als einheitlicher BNT ebenfalls als verbesserungsbedürftig anzusprechen. Damit ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung **keine** als erheblich zu attestierenden negativen Umweltauswirkungen.
- 10 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund der bisher intensiven Ackernutzung auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### ➤ Tierarten

- 11 Hinweise auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten und Vögel des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie) haben sich im Zuge der Planung nicht ergeben. Das SG ist durch Siedlungsbebauung und Verkehrsstraßen unmittelbar und umfänglich dreiseitig beeinflusst. Es existieren über die siedlungsüberprägten und artenarmen Folge-BNT der 2021 erfolgten Waldumwandlung hinaus auch keine vertikalen Strukturelemente, die Potenziale für Lebens- und Ruhestätten von Tierarten darstellen. Bei örtlichen Begehungen wurden keine Lebens- und Ruhestätten von Tierarten festgestellt.
- 12 Die äußeren nordwestlichen und östlichen Randbereiche des SG werden im RPI RC 2025 als relevante Offenland-Räume für Fledermäuse ausgewiesen (Offenland mit relevanten Strukturen – hier ruderales Randstrukturen der Baugrundstücke und sowie dem nicht mehr anstehenden Bürgerwäldchen).
- 13 Mit der Waldumwandlung ist die auf dem gerodeten Bürgerwäldchen beruhenden Zuweisung eines sehr relevanten Raums für Fledermäuse nicht mehr gegeben. Der in der Nachfolge entstandenen ruderalen Flächenstruktur mit ihren Störungen und Unterbrechungen ist also nur noch der grundsätzliche und rein BNT-bedingt zugeordnete relevante Offenland-Status für Fledermäuse zuzuschreiben. Eine tatsächliche, besonders schützenswerte Lebensraumfunktion i.S. des § 44 BNatSchG ist weder erkennbar noch bestehen Hinweise darauf.
- 14 Eine relevanten Raumstrukturen für Fledermäuse durch diese Planung ist daher erfahrungsgemäß **nicht** zu erwarten.
- 15 Es liegen also keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor. Daher ist der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen<sup>7</sup>.

### ➤ Immissionen / Strahlenschutz / Mensch

- 16 Die geplanten Wohnnutzung und wohnnahen Nutzungen fügen sich in das überwiegend gemischt genutzte Umfeld konfliktfrei ein. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich als wohnüblich bezeichnen. Dbzgl. sind keine emissions- bzw. immissionsbezogenen Konflikte zu erwarten.
- 17 Eine erhebliche Beeinträchtigung der künftigen Wohnnutzung innerhalb des gemischt genutzten umgebenden Siedlungsbereichs durch die jenseits der Bahnlinie Falkenstein – Klingenthal anstehenden Gewerbeflächen ist aufgrund der minimal bestehenden Distanz von 75 m erfahrungsgemäß nicht zu erwarten.
- 18 Das SG liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Zu Beteiligungen in anderen BBP- und Satzungsverfahren gingen einschlägige Stellungnahmen ein, die auf diese Tatsache verweisen. Um die Bauwilligen explizit auf diese Tatsache und damit verbundene grundlegende Anforderungen hinzuweisen, wurde dbzgl. der TH 2.8 in die Planunterlagen eingefügt. Auf die weiteren Ausführungen in der Anl. 2 dieser Begründung wird dort ebenfalls verwiesen.
- 19 Eine unmittelbare Belastung in Form einer Überschreitung einer Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m<sup>3</sup> Luft im Jahresmittel ist für Schöneck nicht bekannt (zu den trotzdem bestehenden Pflichten für Neubauten bzw. baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit erheblicher Verringerung der Luftwechselrate i.V.m. der Lagen im festgelegten Radonvorsorgegebiet, vgl. Anl. 2).

---

<sup>7</sup> vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

- 20 Hinweise auf weitergehende radiologische Hinterlassenschaften bestehen nicht. Das SG liegt auch nicht innerhalb einer radiologischen Verdachtsfläche.
- 21 Aufgrund seiner Ruderalstruktur im Binnenbereich weit überwiegend bebauter und umfriedeter Grundstücke ist eine erholungsbezogene Funktion des SG nicht zu ermitteln, Auswirkungen sind nicht zu erwarten (zu den zu erwartenden Sichtbeeinträchtigungen, vgl. Anstrich Orts- u. Landschaftsbild unten).

➤ **Klima**

- 22 Das SG nimmt, innerhalb des dreieckig straßenrandseitig bis zu ca. 75 m tief bebauten Siedlungsbereichs zwischen Klingenthaler und Bahnhofstraße, den oberen inneren Randbereich des süd-nord-verlaufenden Abschnitts der Bahnhofstraße in einer Tiefe von ca. 40 - 45 m ein. Aufgrund der dreiseitigen Siedlungsumfassung stellt das SG keine bedeutsame Kaltluftentstehungsfläche dar. Die umgebende Ortslage ist **kein** klimatisch belasteter Wirkraum, sie ist im jährlichen Mittel als gut durchlüftet anzusprechen.
- 23 Infolge der unmittelbaren Nähe innerhalb des Siedlungsbereichs i.V.m. der bereits dreiseitig anstehenden Umgebungsbebauung erfüllt das SG nur eine nachrangige Funktion im Luftaustausch. Aufgrund der Abstrahlungseffekte der bestehenden Siedlung i.V.m. seiner geringen Breite erfüllt es bereits aus dem anstehenden Siedlungsbestand heraus auch nur eine nachrangige Regulierungsfunktion gegenüber Aufheizungserscheinungen der Umgebung (nur geringe Abkühlungseffekte).
- 24 Damit hat das Vorhaben **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

➤ **Geologie / Boden**

- 25 Den geologischen Untergrund des Standortbereichs bildet quarzitstreifigem Schluffphyllit der Schöneck-Formation. In die grundlegende Formation eingeschnitten sind südwest-nordost-streichende schmale Bänder aus heteroklastischem Quarzit - Quarzitschiefer. Gemäß Geologischer Karte Erzgebirge / Vogtland verläuft eines dieser Bänder ca. 20 - 30 m westlich des geplanten SG-Umgriffs.
- 26 Im SG steht nach Aussage der digitalen Bodenkarte BK 50 die großflächig abgeleitete Bodenart Hortisol über Parabraunerde-Pseudogley aus gemischtem Grus führendem Lehm flach über periglaziärem Grus führendem Schluff an. Hortisol ist eine überlagernde, faktisch rein siedlungsbezogene, durch intensive und langjährige anthropogene gärtnerische Bodenbearbeitung entstandene Bodenart<sup>8</sup>, deren oberer Ap/Ex- Horizont schlussfolgernd also mindestens Spatentiefe erreicht haben müsste (ca. 40 - 50 cm). Darauf aufbauend werden (ober)bodenbezogen Bodenfruchtbarkeit und Puffervermögen eine hohe und dem Wasserspeichervermögen eine mittlere Funktionserfüllung zugewiesen.
- 27 Diese Ausweisung erscheint nach örtlicher Einsichtnahme der anstehenden Oberflächenstruktur der Brachfläche und hinsichtlich deren Offenlegung erst seit Rodung des Gehölzbestands nach dem Frühjahr 2021 für das SG jedoch nicht zutreffend. Auch den durchgängig abgeleiteten wertigen Funktionserfüllungen von Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicher- und Puffervermögen ist nicht zu folgen.

---

<sup>8</sup> vgl. Ad-hoc AG Boden; Bodenkundliche Kartieranleitung, S. 236; 5. Auflage, Hannover 2005

- 28 Die Oberbodenstruktur ist eher als stark - sogar sehr stark grusiger und schwach steiniger Lehm oder Schluff anzusprechen. Eine nur irgendwie geartete, an gärtnerische Bearbeitung erinnernde Oberbodenausbildung, die organische Substanzen zur Aufwertung der Bodenfruchtbarkeit eingebracht hätte, ist nicht erkennbar.
- 29 Weitaus eher entspricht der anstehende Oberboden nach Analogieschluss den für die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung ermittelten Lehmen. Diese weisen eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeichervermögen auf. Ihr Puffervermögen wird als mittel angegeben.
- 30 Die ausgewiesenen Bodenfunktionen sind danach für das gesamte SG, ausgenommen die Filter- und Pufferfunktion, durchgängig als nachrangig (untergeordnete Bedeutung) einzustufen. Die geplante Teilversiegelung stellt bzgl. dieser untergeordneten Funktionserfüllungen keine erheblich nachteilige Auswirkung dar.
- 31 Dagegen stellt die punktuelle Versiegelung bzgl. der unterliegenden mittleren Funktionserfüllung als Puffer- und Filtermedium aus sich heraus eine **erheblich negative** Auswirkung dar, da sie einen Totalverlust mittels überdeckender Vollversiegelung betrifft.
- 32 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das SG nicht verzeichnet. Dies gilt gemäß der Darlegungen zum Anstrich Mensch auch hinsichtlich radiologischer Hinterlassenschaften. Aufgrund des zulässigen Nutzungsrahmens von Wohn- und nur ergänzend wohnnaher freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich umgekehrt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. künftig möglicher Altlastenbelastungen ableiten.

#### ➤ Wasser

- 33 Natürliche Fließ- und Standgewässer sind im SG nicht vorhanden.
- 34 Anfallendes Schmutzwasser kann und ist über das anliegende Kanalsystem in der Bahnhofstraße zur Kläranlage an der Straße „Mühlberg“ zu entsorgen.
- 35 Auch anfallendes Niederschlagswasser soll über die bereits bestehenden Mischwasser-Hausanschlüsse in der Bahnhofstraße entsorgt werden. Dies ist bereits dem nur schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund mit Durchlässigkeitswerten der unter dem SG anstehenden Phyllits von  $1 \cdot 10^{-7}$  -  $1 \cdot 10^{-9}$  geschuldet. Diese Durchlässigkeitswerte liegen weit unterhalb der Grenze zwischen einem durchlässigen und einem undurchlässigen Boden etwa bei  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Dieser Wert bildet, zzgl. der Anwendung in aller Regel wertabsenkender Korrekturfaktoren<sup>9</sup>, derzeit die untere Grenze für eine zulässige Versickerung anfallenden Niederschlagswassers.
- 36 Punktuell wird durch die geplante vollversiegelnde Bebauung unter den künftigen baulichen Anlagen und die geplante Ableitung des Niederschlagswassers über die Mischkanalisation auch die Grundwasserneubildung (GWN) beeinträchtigt. Die jährliche GWN in den beiden, das SG betreffende Teileinzugsgebiete 5661361 (Görnitzbach) und 56613419 (Würschnitzbach) liegen deutlich unter 10 mm/a. Diese Werte liegen im unteren Bereich der niedrigsten Ratenkategorie < 25 mm/a. I.V.m. dem nur schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund ist die nur punktuelle Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung als nicht erheblich nachteilig einzuschätzen.

<sup>9</sup> In Anwendung der Korrekturvorgaben des Merkblatts DWA-A 138-1 reduzieren sich die Korrekturwerten von den ermittelten Versuchswerten um ca. 1 Zehnerpotenz.

- 37 Das flächenbezogene Retentionsvermögen zur oberflächigen Abflussverzögerung ist aufgrund des anstehenden stark - sogar sehr stark grusigen und schwach steinigen schluffig-lehmigen Oberbodens i.V.m. der flachhängigen Geländeneigung insgesamt als mittel einzuschätzen. Es geht punktuell unter den künftigen Gebäuden verlustig. Diese punktuelle Versiegelung stellt analog zur Bewertung des Puffervermögens des Bodens aus sich heraus eine **erheblich negative** Auswirkung dar, da sie einen Totalverlust mittels überdeckender Vollversiegelung betrifft.
- 38 Aufgrund der geplanten Errichtung von Wohngebäuden und i.V.m. den erfahrungsgemäß ergänzend allenfalls zu erwartenden wohnnahen freiberuflicher, kleingewerblicher - handwerklicher sowie gemeinbedarfsorientierter Nutzungen lassen sich auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers ableiten. Auch der über Bodenverunreinigungen hinausgehenden grundwasserbezogenen Schutzzweck der regionalplanerischen Gebietszuordnung des SG im RPI RC 2025 zu einem regionalen Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz wird nicht tangiert.
- 39 In der Zusammenschau sind, über die Auswirkungen auf das Retentionsvermögen hinaus keine erheblich negativen Auswirkungen durch die anstehende Planung auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

#### ➤ Orts- u. Landschaftsbild

- 40 Das derzeit vorhandene Ortsbild der Umgebungsbebauung des in deren Siedlungsbereich integrierten SG ist nicht besonders schützenswert. Es handelt sich um eine mit der Bahnanbindung begonnene, städtebauliche Entwicklung der Gründerzeit, die sukzessive zu einem städtebaulich eigenständigen Vorstadtbereich mit verschiedenen Baustilen der Zwischenepochen bis heute ergänzt und verdichtet wurde. Der Vorstadtbereich grenzt mit seiner Westspitze an den Albertplatz, den östlichen Abschluss der gründerzeitlichen Hauptentwicklungsachse vom historischen Stadtzentrum nach Osten. Dessen ortsbild- und kulturhistorische Bedeutsamkeit i.V.m. der Festlegung als VR Kulturlandschaftsschutz des RPI RC 2025 wird durch fehlende Sichtverbindungen **nicht** beeinträchtigt. Dies gilt gleichermaßen für die in östliche bzw. aus östlichen Richtungen Sichtwirkungen des Alten Söll als regional hoch bedeutsamer Aussichtspunkt.
- 41 Darüber hinaus bestehen im gesamten visuell wahrnehmbaren Umfeld des SG keine Kulturdenkmale oder als Sachgesamtheit nach Denkmalschutz geschützte Ortsbereiche. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch das Hinzutreten der geplanten Bebauung ebenso nicht zu erwarten.
- 42 Das Landschaftsbild als visuelles Wertungsobjekt des Freiraums außerhalb des Siedlungsbereichs oder in den gemeinsamen Übergangsbereichen ist aufgrund der eingebetteten Insellage des SG innerhalb des Siedlungsbereichs bereits wegen fehlender Sichtbeziehung als **nicht** beeinträchtigbar zu bewerten.

#### ➤ Kultur- und Sachgüter

- 43 Die Wertung zur Einschätzung möglicher erheblich negativer Auswirkungen auf die Kulturdenkmale schließt sich hier nahtlos an. Die nächstgelegenen Kulturdenkmale an der Hauptstraße liegen außerhalb des sichtbaren Umfelds in min. ca. 300 m Entfernung. Das SG ist auch kein Bestandteil einer sonstigen Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht. Bodendenkmale sind für das SG nicht bekannt.

- 44 Aus der Wertung dessen, lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kulturgüter ableiten.
- 45 Unter den Sachgütern sind auch die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung innerhalb und im Umfeld der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu betrachten. Die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung behandelt der Anstrich Immissionen. An dieser Stelle sei auf die dortigen Ausführungen verwiesen.
- 46 Auf den Brachflächen des SG findet keine wirtschaftliche Betätigung statt.
- 47 Beachtlich ist die Stromverteilanlage auf Flst. 401/11, von der aus die Stromversorgungsleitungen in die Umgebung abgehen. Damit ist dem Bereich i.V.m. seiner infrastrukturellen Einbindung in die örtliche Stromversorgung eine allgemeine Bedeutung zuzusprechen.
- 48 Flst. 401/11 entzieht sich aufgrund dessen einer baulichen Nutzung. Auf dem benachbarten Baugrundstück 401/10 sind die aktiven Kabel bereits frühzeitig bei der Planung der künftigen Bebauung zu berücksichtigen. Evtl. notwendige Umverlegungen sind aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Für alle anderen Baugrundstücke (401/7 - 401/9) sind keine Beeinträchtigungen und Konflikte zwischen geplanter Bebaubarkeit und den anstehenden Infrastrukturen zu erwarten.
- 49 Unter Beachtung dieser Prämissen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Stromversorgung, insbesondere der Umgebung nicht zu erwarten.

## 7.2 Festsetzung von Pflanzgeboten zum Ausgleich

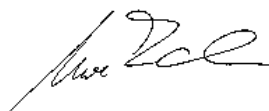
- 1 Im Rahmen der Durchführung der Planung als KES ist auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten (vgl. Anl. 3 - 5).
- 2 Aus der unter Zi. 7.1 vorgenommenen Bewertung der Schutzgüter ergeben sich ausgleichspflichtige erhebliche Eingriffe in Teile dessen natürlicher Bodenfunktionen, nämlich das als mittelwertig einzuschätzende Puffervermögen soweit dies unter künftigen Gebäuden bzw. vollversiegelten Flächen verlustig geht. Gleichmaßen gilt dies beim Schutzgut Wasser für das ebenfalls unter künftigen Gebäuden bzw. vollversiegelten Flächen verlustig gehende und als mittelwertig zu konstatierende flächenbezogene Retentionsvermögen.
- 3 Aus der rechnerischen Vergleichsrechnung (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergibt sich für die Eingriffsflächen ein Malus von 1,258 Punkten (vgl. Anl. 5).
- 4 Das durch die Satzung entstehende Eingriffsdefizit soll unter Ergänzung einer bestehenden Gehölzfläche im verdichteten Ortskernbereich erfolgen. Mit der externen Pflanzfestsetzung von 12 Laub- oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste „Laubbäume und Obstbäume“ auf Flst. 338/62 lässt sich das Eingriffsdefizit aus der Satzung insgesamt jedoch ausgleichen. Unter Einrechnung dieser Pflanzmaßnahme ergibt sich rechnerisch eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,196 Punkten.
- 5 In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung gemäß Anl. 4 kann das Eingriffsdefizit dieser Satzung als insgesamt ausgeglichen gelten (vgl. Anl. 4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz).
- 6 Die Gehölzpflanzung dient der natürlichen Bodenlockerung der durch die nahezu weit überwiegende bauliche Vornutzung des Flst. 338/62, inkl. seiner inneren Verkehrsflächen, tief verdichteten Bodenflächen. Gleichzeitig sind durch die mit der Pflanzung verbundene Bodenverbesserungen, eine Wertverbesserung des Ertragspotenzials der vormals weit überwiegend befestigten und versiegelten Fläche um den entstandenen Stellplatz zu erwarten.

- 7 Gleichzeitig wird durch die Baumpflanzungen das örtliche Retentionsvermögen der Scherrasenfläche erhöht. Laub- und Obstbäume verdunsten mit ihrer Blätterkrone bereits den überwiegenden Teil auftreffenden Niederschlags wieder. Über die Bodenlockerungen kann auch ein größerer Teil des noch auf der Bodenoberfläche auftreffenden Niederschlags örtlich versickern. Dies bewirkt eine deutliche Verzögerung und Reduzierung des oberflächigen Niederschlagsabflusses (Steigerung Retentionsvermögen um eine Wertstufe von mittel auf hoch).
- 8 Aufgrund seiner innerstädtischen Lage im verdichteten Ortskernbereich kann das Pflanzgebot zusammen mit den umgebend anstehenden Bäumen mittelfristig positive Wirkungen auf innerörtliches Siedlungsklima (u.a. Verbesserung Filter- und Sedimentationswirkung, Verbesserung Temperaturregulation und Überwärmungsschutz) seiner bebauten Umgebung entfalten.
- 9 Das bestimmte Nachpflanzgebot soll einen dauerhaften Funktionserhalt bewirken. Die Festsetzung zur Verwendung gebietsheimischer Arten dient der Einfügung in den lokalen Naturhaushalt und soll den Anwuchs der pflanzenden Laub- u/o Obstbäume fördern.
- 10 Mit der Verlagerung des Ausgleichskonzepts auf die stadteigene innerstädtische Fläche werden die dort hergestellten Baumpflanzungen als Sammelausgleich in die Satzung einbezogen (Zuordnungsfestsetzung TF 1.2). Damit kann im Nachgang der Ausgleichsaufwand eingriffsgerecht auf die Baugrundstücke umgelegt werden.

## 8 Planverwirklichung

- 1 Die einbezogenen Grundflächen der Flst. 401/7 bis 401/10 zur künftigen baulichen Nutzung im SG befinden sich im Eigentum der Stadt Schöneck. Die Flst. sollen, wie derzeit liegend, von der Stadt Schöneck an private Bauwillige veräußert werden. Die einbezogene Teilfläche von Flst. 403/1 zu einer möglichen Nachverdichtung ist in privatem Besitz.
- 2 Das SG ist i.S. des § 34 I, 2. Halbsatz BauGB umfänglich erschlossen. Eine Neuordnung der Flst. innerhalb des SG ist nicht mehr erforderlich. Das gilt gleichermaßen bzgl. eines Bodenordnungsverfahrens nach den §§ 45ff BauGB.
- 3 Die Stadt Schöneck trägt die Kosten der gegenständigen Planung. Über die Festsetzungen dieser KES hinausgehende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung behandeln die Grundstückkaufverträge zwischen der Stadt Schöneck und den künftigen Grundstückseigentümern.

Lengenfeld, den 10.09.2026



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer