



# BEGRÜNDUNG

zur

Außenbereichssatzung

„Rohrbach in Richtung Hennebach“

**Stadt/Gemeinde:** Bad Brambach  
Adorfer Straße 1  
08648 Bad Brambach

**Planfertiger:** Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl.-Ing. (FH) Christian Becker  
Markt 10  
08626 Adorf

**Datum:** 10/2025

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Planungsgrundlage	5
4. Rechtlicher Rahmen	5
5. Räumlicher Geltungsbereich	7
6. Lage	7
7. überregionale und höherrangige Planungen	7
8. Hinweise	8
9. Erschließung des Plangebietes	9
9.1 Verkehrstechnische Erschließung	9
9.2 Abwasser	9
9.3 Trinkwasser	9
9.4 Löschwasserversorgung	9
9.5 Energieversorgung	9
9.6 Gasversorgung	9
9.7 Fernmeldeeinrichtungen	9
9.8 Abfallentsorgung	10
9.9 Bodenschutz	

## **Begründung zur Außenbereichssatzung**

### **1. Rechtsgrundlagen**

#### **Bundesrecht**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.23 (BGBl. I Nr. 176)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I S.1792)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 256)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 8 G der Verordnung vom 12.08.2025
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

#### **Landesrecht**

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S.169)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 15 vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229),  
zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S.705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S.672)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S.503), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S.285)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S.486)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S.350)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

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

Bad Brambach (1672 Einwohner) ist ein Kurort im Vogtland, der seit Anfang des 20. Jahrhunderts bekannt für seine Radonbäder ist. Die Gemeinde gehört der grenzüberschreitenden Mikroregion Freunde im Herzen Europas sowie dem "Kurherz Europas" an.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf die Ortsteile Bad Brambach, Oberbrambach mit Frauengrün und Kleedorf, Rohrbach mit Hennebach, Hohendorf, Bärendorf, Schönberg mit Bärenteich, Raun mit Raunergrund und Gürth.

Geprägt ist der Ort durch Klinik, Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen. Die Sächsische Staatsbäder GmbH, ein Unternehmen des Freistaates Sachsen, vereint die beiden Moor- und Mineralheilbäder Bad Elster und Bad Brambach. Sie wurde in Anknüpfung an die mehr als 160jährige Kurtradition im Jahr 1991 gegründet und hat sich aufgrund ihrer medizinisch-therapeutischen Kompetenz zu einer bedeutenden und tragenden Säule des Gesundheitstourismus in Sachsen/Vogtland entwickelt. Seit Gründung des Unternehmens wurden umfangreiche Maßnahmen der Sanierung, Modernisierung und Neubau der Infrastruktur durchgeführt.

Die Bad Brambacher Mineralquellen GmbH & Co. Betriebs KG ist bekannt durch das natürliche Mineralwasser aus dem Vogtland, das hohe Qualität in sich vereint.

Mit dieser Satzung wird die Möglichkeit geschaffen, in dem angegebenen Geltungsbereich Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden analog der umgebenden Bebauung zu errichten.

Die Gemeinde Bad Brambach richtet ihr Augenmerk bei der Wohnbaulandausweisung nicht auf großflächige Baulandausweisung auf der grünen Wiese in Form von qualifizierten Bebauungsplänen. Im Gegenteil, es werden Lösungen gesucht, die sehr sensibel mit vorhandenem Grund und Boden umgehen.

Aufgrund des hohen Bevölkerungsrückganges strebt die Gemeinde eine gezielte Baulandausweisung an, die den Wünschen und dem Bedarf der Bürger gerecht wird. Die Ausweisung erfolgt über kleine Bauleitplanungen in Form von Außenbereichssatzungen. Diese Satzungen werden ganz gezielt auf den jeweiligen Bedarf der Bürger und Bauwilligen ausgerichtet. Somit wird ein Beitrag des Entgegenwirkens des Bevölkerungsrückganges im ländlichen Bereich geleistet. Die vorliegende Satzung ist ein Beispiel dieser Planungsstrategie: Auf der ca. 25.470 m<sup>2</sup> großen Fläche werden drei bestehende und ein neues Bau Feld ausgewiesen. Es werden somit keine nicht benötigten Bauflächen geschaffen und die für Rohrbach typische Siedlungsstruktur wird beibehalten. Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 162/1 wird im vollen Umfang erhalten und in das zukünftige geplante Vorhaben als Nebengebäude integriert.

### **3. Plangrundlage**

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für den Vogtlandkreis, Stand Mai 2022.

### **4. Rechtlicher Rahmen**

#### Anwendungsvoraussetzungen

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann prinzipiell für bebaute Bereiche im Außenbereich erfolgen, insofern

- diese nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und
- eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass:

- sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder SächsUVPG unterliegen, nicht begründet ist,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- In diesen bebauten Bereichen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht und der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist

#### Fazit:

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Für die Gemeinde Bad Brambach ist es erforderlich dieser Art Bauleitpläne aufzustellen da sich gesamten Gemeindegebiet keinerlei größere Bauflächen befinden noch ausweisbar sind. Das gesamte Gemeindegebiet Bad Brambach ist überwiegend ländlich geprägt und besitzt im Verhältnis viel Bebauung auf Flächen in Außenbereichen.

Somit ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde Bad Brambach. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die Bebauung stellt einen entwicklungsfähigen Siedlungssplitter dar. Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit ist erkennbar. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind im Satzungsgebiet nicht zulässig. Die Voraussetzung für die Anwendung des §35 Abs.6 BauGB sind für die vorliegende Außenbereichssatzung gegeben.

### **Verfahren**

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie Satz 2 anzuwenden. Die Satzung ist durch den Gemeinderat zu beschließen und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Aufstellungsbeschluss	27.09.23
Auslegungsbeschluss	27.09.23
Frühzeitige Beteiligung	14.03.2024 – 04.04.2024
Öffentliche Auslegung	10.02.25 - 14.03.25
Beteiligte Nachbargemeinden und Behören	10.02.25 - 14.03.25
Abwägungsbeschluss	04.06.25
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung Satzungsbeschluss/ in Kraft seit:	

### **Wirkung/ Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich**

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Im Einzelfall können sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Bereiche im Außenbereich unter den oben genannten Voraussetzungen, bestimmte öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) auszuschalten, welche Bauvorhaben ansonsten widersprechen würden. Die Rechtsfolge ist, dass Außenbereichsvorhaben wie Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt werden.

Im Umgriff der Satzung sind Wohnbauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die durch Satzung geschaffene Besonderheit besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Landwirtschaft und Wald oder würden zur Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung führen. Alle anderen öffentlichen Belange können den Vorhaben im Satzungsgebiet weiterhin entgegengehalten werden.

Wohnbauliche beziehungsweise sonstige Vorhaben werden durch die Satzung zwar erleichtert, aber noch nicht legitimiert. Demnach begründet die Satzung kein Baurecht. Angestrebte Vorhaben unterliegen im Einzelfall den Baugenehmigungspflichten nach BauGB und SächsBO. Im jeweiligen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren besteht zudem die vollständige behördliche Kontrolle, Fehlentwicklungen zu verhindern. Dabei sind auch Rechte Dritter und Restriktionen (z.B. Natur-, Denkmal-, Gewässerschutz) jeweils standortkonkret zu beachten.

## **5. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung setzt sich aus Flurstücken der Gemarkung Rohrbach zusammen.

Die Fläche umfasst die Flurstücke T. v. 103/1, 103/2, T. v. 128, T. v. 130, T. v. 162/1, 162/2, T. v. 184.

Die Gesamtfläche beträgt 25.470,00 m<sup>2</sup>.

Es besteht kein Altlastenverdacht. Die Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Somit bestehen gemäß BBodSchG § 2,3 vom 12.07.1999 keine Altlastenverdachtsflächen.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- Im Norden: durch angrenzende Flächen der Forstwirtschaft mit überwiegend Nadelhölzer
- Im Osten: durch angrenzende Flächen der Forstwirtschaft durch angrenzendes Grünland
- Im Süden: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen durch angrenzende bebaute Flächen (Gärten)

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein Biotop (Biotop-ID 6510-0012) welches in keinsten Weise beeinträchtigt oder berührt wird. Nach der älteren Biotopkarte SBK2 befinden sich im Geltungsbereich weitere Biotope (ID 5740§10051 und 5740§10050) welche in keinsten Weise beeinträchtigt oder berührt werden.

## **6. Lage**

Die Fläche befindet sich anteilig im Landschaftsschutzgebiet Oberes Vogtland und in der Entwicklungszone des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland. Da die überplante Fläche auch nach Inkrafttreten der Satzung dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht notwendig.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich vorhandene Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden.

## **7. Überregionale und höherrangige Planungen**

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Bad Brambach nicht vor, nur ein Entwurf, der in den ersten Jahren nach der Wende ohne Fortschreibung entstanden ist und nicht weitergeführt wurde.

Der Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2023) sieht vor, dass eine Innenentwicklung in den Gemeinden erfolgen sollte. Das wird weitestgehend durch die Erweiterung des Standortes in Richtung dörfliche Bebauung und nicht nach außen umgesetzt.

## **8. Hinweise**

Sollten bei Ausschachtarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden, besteht zur Vermeidung von Gefährdungen und zur ordnungsgemäßen Beseitigung unverzüglich Meldepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind meldepflichtig beim Büro für Denkmalpflege/Archäologie des Landratsamtes Vogtlandkreis. Außerdem ist der Beginn des Oberbodenabtrages gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) spätestens 4 Wochen vorher mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen. Gemäß § 202 BauGB ist der bei der Errichtung der baulichen Anlagen auszuhebende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und ggf. auf dem Plangelände zu verwenden. Die Erzeugung regenerativer Energien durch Nutzung der Sonne ist ausdrücklich erwünscht. Sie hilft, dezentral Energie zu gewinnen und zu nutzen. Die Begrünung von Flachdächern und Dächern ist ausdrücklich erwünscht. Es ist ausdrücklich erwünscht, von bebauten Flächen abfließendes Niederschlagswasser einer Brauchwassernutzung zuzuführen, was Wasser- und Abwasserkosten sparen hilft und Oberflächengewässer entlastet.

## **9. Erschließung des Plangebietes**

### **9.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Der Geltungsbereich wird verkehrsmäßig über die Hennebacher Straße erschlossen.

### **9.2 Abwasser**

Die Wohngrundstücke werden mit einzelnen vollbiologischen Kleinkläranlagen erschlossen.

### **9.3 Trinkwasser**

Das Trinkwasser ist über ein Leitungsnetz des ZWAV erschlossen.

### **9.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist mit dem Bau einer Löschwasserzisterne mit einer Löschwassermenge von 100 m<sup>3</sup> gesichert.

### **9.5 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gesichert. Anlagen der Mitnetz werden nicht beeinträchtigt.

### **9.6 Gasversorgung**

Eine Erdgasversorgung für den Ortsteil Rohrbach ist aufgrund fehlender Leitungen der Eins Energie nicht gegeben.

### **9.7 Fernmeldeeinrichtungen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Standortes ist gesichert.

### **9.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist gesichert. Die Erschließungsstraße ist durch dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge befahrbar. Die Abfallentsorgung kann direkt am Grundstück erfolgen.

## 9.9 Bodenschutz

Belange des Bodenschutzes gem. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Sicherung der Bodenfunktionen (siehe dazu § 2 Abs. 2 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Insbesondere soll die Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen durch Einwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 7 BBodSchG hat der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Vernichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB werden bei der späteren Bebauung den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen. Ein Boden mit intakten Bodenfunktionen wie am Standort leistet einen großen Beitrag zum Klimaschutz.

Entsprechend werden die Bodenfunktionen des natürlichen Bodens so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. durch entsprechende Maßnahmen ersetzt werden.

Boden- und klimaschutzrechtlichen Maßnahmen die als Festsetzung in den Bauvorhaben umgesetzt werden müssen:

- wasserdurchlässigen Parkplätzen, Wegen, Terrassen
- Dachbegrünungen für sämtliche Nebenanlagen
- Dachbegrünungen bei Wohnhäusern mit einer Dachneigung  $\leq 30^\circ$  oder die Festsetzung einer zu begrünenden Mindestquadratmeterzahl für Dächer
- Grünflächen in unbebauten Bereichen bzw. die Untersagung von Stein- und Schottergärten
- bodenschutzrechtlichen Maßnahmen während der Erschließung und Bebauung des Grundstückes

Adorf, 10/2025



.....  
Unterschrift, Stempel