

**Satzung der Stadt Zwönitz über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des  
in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Niederer Halsbach“  
(1. Verlängerung)**

Die Stadt Zwönitz erlässt auf Grundlage der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285), nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Zwönitz in seiner öffentlichen Sitzung am 14. April 2026 folgende Satzung über die Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Niederer Halsbach“ (1. Verlängerung):

**§ 1 Zu sichernde Planung**

Der Stadtrat der Stadt Zwönitz fasste am 23. April 2024 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Niederer Halsbach“. In seiner öffentlichen Sitzung am 27. Januar 2026 billigte der Stadtrat der Stadt Zwönitz den Vorentwurf des Bebauungsplans „Niederer Halsbach“ und beschloss die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die 1. Verlängerung der ursprünglich am 8. Mai 2024 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Niederer Halsbach“ dient der weiteren Sicherung der planerischen Zielsetzung, die die Stadt Zwönitz mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verfolgt, und damit der weiteren Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

**§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die in der Anlage 1 zu dieser Satzung benannten Flurstücke. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ist in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 12.500 durch rot gestrichelte Linie dargestellt. Maßgeblich ist die Mittelachse dieser Linie. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteile dieser Satzung.

**§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,

- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 4 Inkrafttreten und Geltungsdauer der Veränderungssperre**

- (1) Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Geltungsdauer der ursprünglich am 8. Mai 2024 in Kraft getretenen Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert (1. Verlängerung gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

ausgefertigt: Zwönitz, den .....

gez. Triebert (Siegel)  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

Anlage 1 – Flurstücksliste per 26.03.2025  
Anlage 2 – Lageplan (Maßstab 1 : 12.500)

(jeweils mit separatem Ausfertigungsvermerk)

## Hinweise

Die in § 2 bezeichnete Anlage 2 zur Satzung, die den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre zeichnerisch darstellt, wird gemäß § 8 der Kommunalbekanntmachungsverordnung (KomBekVO) vom 17. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 693) i. V. m. § 3 der Bekanntmachungssatzung der Stadt Zwönitz vom 6. Dezember 2019, zuletzt geändert am 15. Juli 2021 im Wege der Ersatzbekanntmachung öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung einschließlich der in § 2 bezeichneten Anlage 2 zur Satzung wird im Rathaus der Stadt Zwönitz, Markt 6, 08297 Zwönitz zur kostenlosen Einsicht für jedermann während der Sprechzeiten, mindestens aber wöchentlich 20 Stunden, bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzung wird dort auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre kann den Angaben in § 2 und dem nachfolgenden zur Information abgedruckten nicht maßstäblichen Übersichtsplan entnommen werden. Rechtsverbindlich ist die zeichnerische Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches in der zur Satzung gehörenden Anlage 2 (Maßstab 1 : 12.500).

Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zwönitz unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder

- b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 oder 4 SächsGemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (nicht rechtsverbindlich, nur zur Orientierung)

## Veränderungssperre zum Bebauungsplan "Niederer Halsbach"

**Anlage 1** zur Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Niederer Halsbach" (1. Verlängerung)  
(Beschluss-Nr.: SRB/...../2026)

Liste der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans i. d. F. d. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom .....2025 (Stand: 26.03.2025)

Flurstück		Betroffenheit	
Gemarkung	Flst.-Nr.	vollständig	teilweise
Brünlos	313		x
Brünlos	313/c	x	
Brünlos	313/e	x	
Brünlos	314	x	
Dorfchemnitz	11/1		x
Dorfchemnitz	11/2		x
Dorfchemnitz	168/3		x
Dorfchemnitz	173/1	x	
Dorfchemnitz	173/2		x
Dorfchemnitz	173/3	x	
Dorfchemnitz	174/4		x
Dorfchemnitz	174/5		x
Dorfchemnitz	181/a	x	
Dorfchemnitz	181/d		x
Dorfchemnitz	183		x
Dorfchemnitz	184	x	
Dorfchemnitz	184/c	x	
Dorfchemnitz	185/1	x	
Dorfchemnitz	185/2		x
Dorfchemnitz	186/1	x	
Dorfchemnitz	186/2		x
Dorfchemnitz	190/1	x	
Dorfchemnitz	190/2		x
Dorfchemnitz	190/3		x
Dorfchemnitz	194/1	x	
Dorfchemnitz	194/2		x
Dorfchemnitz	194/3		x
Dorfchemnitz	195/1	x	
Dorfchemnitz	195/2		x
Dorfchemnitz	209		x
Dorfchemnitz	212	x	

Flurstück		Betroffenheit	
Gemarkung	Flst.-Nr.	vollständig	teilweise
Dorfchemnitz	214	x	
Dorfchemnitz	215	x	
Dorfchemnitz	217	x	
Dorfchemnitz	218/1	x	
Dorfchemnitz	218/2		x
Dorfchemnitz	219/1	x	
Dorfchemnitz	219/2		x
Dorfchemnitz	219/3		x
Dorfchemnitz	220/1	x	
Dorfchemnitz	220/2		x
Dorfchemnitz	220/3		x
Dorfchemnitz	224/1	x	
Dorfchemnitz	224/2		x
Dorfchemnitz	224/3		x
Dorfchemnitz	224/a	x	
Dorfchemnitz	229/10		x
Dorfchemnitz	229/11		x
Dorfchemnitz	240/7		x
Dorfchemnitz	240/8		x
Dorfchemnitz	247/1	x	
Dorfchemnitz	247/2		x
Dorfchemnitz	247/3		x
Dorfchemnitz	250/1	x	
Dorfchemnitz	250/2		x
Dorfchemnitz	254/a	x	
Dorfchemnitz	258/4		x
Dorfchemnitz	262/7		x
Dorfchemnitz	275/11		x
Dorfchemnitz	281/5		x
Dorfchemnitz	296/10		x
Dorfchemnitz	304/1		x
Dorfchemnitz	666		x
Niederzwönitz	1037/89		x
Niederzwönitz	1187		x
Niederzwönitz	1188	x	
Niederzwönitz	1192	x	
Niederzwönitz	1193	x	
Niederzwönitz	1196		x

Flurstück		Betroffenheit	
Gemarkung	Flst.-Nr.	vollständig	teilweise
Niederzwönitz	1197	x	
Niederzwönitz	1198	x	
Niederzwönitz	1199	x	
Niederzwönitz	1200		x
Niederzwönitz	1201/1	x	
Niederzwönitz	1201/2		x
Niederzwönitz	1202/1		x
Niederzwönitz	1202/2	x	
Niederzwönitz	1202/3	x	
Niederzwönitz	1202/4	x	
Niederzwönitz	1212/1		x
Niederzwönitz	1212/2	x	
Niederzwönitz	1212/3	x	
Niederzwönitz	1212/4	x	
Niederzwönitz	1212/a	x	
Niederzwönitz	1212/d	x	
Niederzwönitz	1212/e	x	
Niederzwönitz	1212/f	x	
Niederzwönitz	1212/g	x	
Niederzwönitz	1212/h	x	
Niederzwönitz	1212/i	x	
Niederzwönitz	1212/k	x	
Niederzwönitz	1212/l	x	
Niederzwönitz	1212/m	x	
Niederzwönitz	1212/n	x	
Niederzwönitz	1212/o	x	
Niederzwönitz	1212/p	x	
Niederzwönitz	1212/q	x	
Niederzwönitz	1212/r	x	
Niederzwönitz	1212/s	x	
Niederzwönitz	1212/t	x	
Niederzwönitz	1212/u	x	
Niederzwönitz	1213/1	x	
Niederzwönitz	1213/2	x	
Niederzwönitz	1213/3	x	
Niederzwönitz	1214/1	x	
Niederzwönitz	1214/2	x	
Niederzwönitz	1215/1	x	

Flurstück		Betroffenheit	
Gemarkung	Flst.-Nr.	vollständig	teilweise
Niederzwönitz	1216	x	
Niederzwönitz	1217	x	
Niederzwönitz	1220/1	x	
Niederzwönitz	1220/2	x	
Niederzwönitz	1221	x	
Niederzwönitz	1221/a	x	
Niederzwönitz	1222	x	
Niederzwönitz	1222/a	x	
Niederzwönitz	1222/b	x	
Niederzwönitz	1222/c	x	
Niederzwönitz	1222/d	x	
Niederzwönitz	1222/e	x	
Niederzwönitz	1222/f		x
Niederzwönitz	1222/g	x	
Niederzwönitz	1222/h	x	
Niederzwönitz	1222/i	x	
Niederzwönitz	1222/k	x	
Niederzwönitz	1222/l	x	
Niederzwönitz	1222/m	x	
Niederzwönitz	1222/n	x	
Niederzwönitz	1222/o	x	
Niederzwönitz	1222/p	x	
Niederzwönitz	1222/q	x	
Niederzwönitz	1222/r	x	
Niederzwönitz	1222/s	x	
Niederzwönitz	1222/t	x	
Niederzwönitz	1222/u	x	
Niederzwönitz	1222/v	x	
Niederzwönitz	1222/w	x	
Niederzwönitz	1222/x	x	
Niederzwönitz	1222/y	x	
Niederzwönitz	1222/z	x	
Niederzwönitz	1223	x	
Niederzwönitz	1224	x	
Niederzwönitz	1225/1	x	
Niederzwönitz	1226/1	x	
Niederzwönitz	1227/2	x	
Niederzwönitz	1227/3	x	

Flurstück		Betroffenheit	
Gemarkung	Flst.-Nr.	vollständig	teilweise
Niederzwönitz	1228/1	x	
Niederzwönitz	1228/2	x	
Niederzwönitz	1228/3	x	
Niederzwönitz	1229/2	x	
Niederzwönitz	1229/3	x	
Niederzwönitz	1229/4	x	
Niederzwönitz	1229/5	x	
Niederzwönitz	1229/b	x	
Niederzwönitz	1229/c	x	
Niederzwönitz	1231/1		x
Niederzwönitz	1529	x	
Niederzwönitz	1530	x	
Niederzwönitz	1531	x	
Niederzwönitz	1532	x	
Niederzwönitz	1533	x	
Niederzwönitz	1534	x	
Niederzwönitz	1535	x	
Niederzwönitz	1536	x	
Niederzwönitz	1537	x	
Niederzwönitz	1538	x	
Niederzwönitz	1539	x	
Niederzwönitz	1540	x	
Niederzwönitz	1541	x	
Niederzwönitz	1542	x	
Niederzwönitz	1543	x	
Niederzwönitz	643/1		x
Niederzwönitz	670/3		x
Niederzwönitz	675/1		x
Niederzwönitz	675/4		x
Niederzwönitz	688/1	x	
Niederzwönitz	688/5		x
Niederzwönitz	688/7	x	
Niederzwönitz	698/4	x	
Niederzwönitz	702/1	x	
Niederzwönitz	703/1	x	
Niederzwönitz	704/1	x	
Niederzwönitz	705/2	x	
Niederzwönitz	705/3	x	

Flurstück		Betroffenheit	
Gemarkung	Flst.-Nr.	vollständig	teilweise
Niederzwönitz	713/2	x	
Niederzwönitz	713/3	x	
Niederzwönitz	716/1	x	
Niederzwönitz	718/2	x	
Niederzwönitz	718/3	x	
Niederzwönitz	718/4	x	
<b>Anzahl</b>	<b>189</b>	<b>137</b>	<b>52</b>

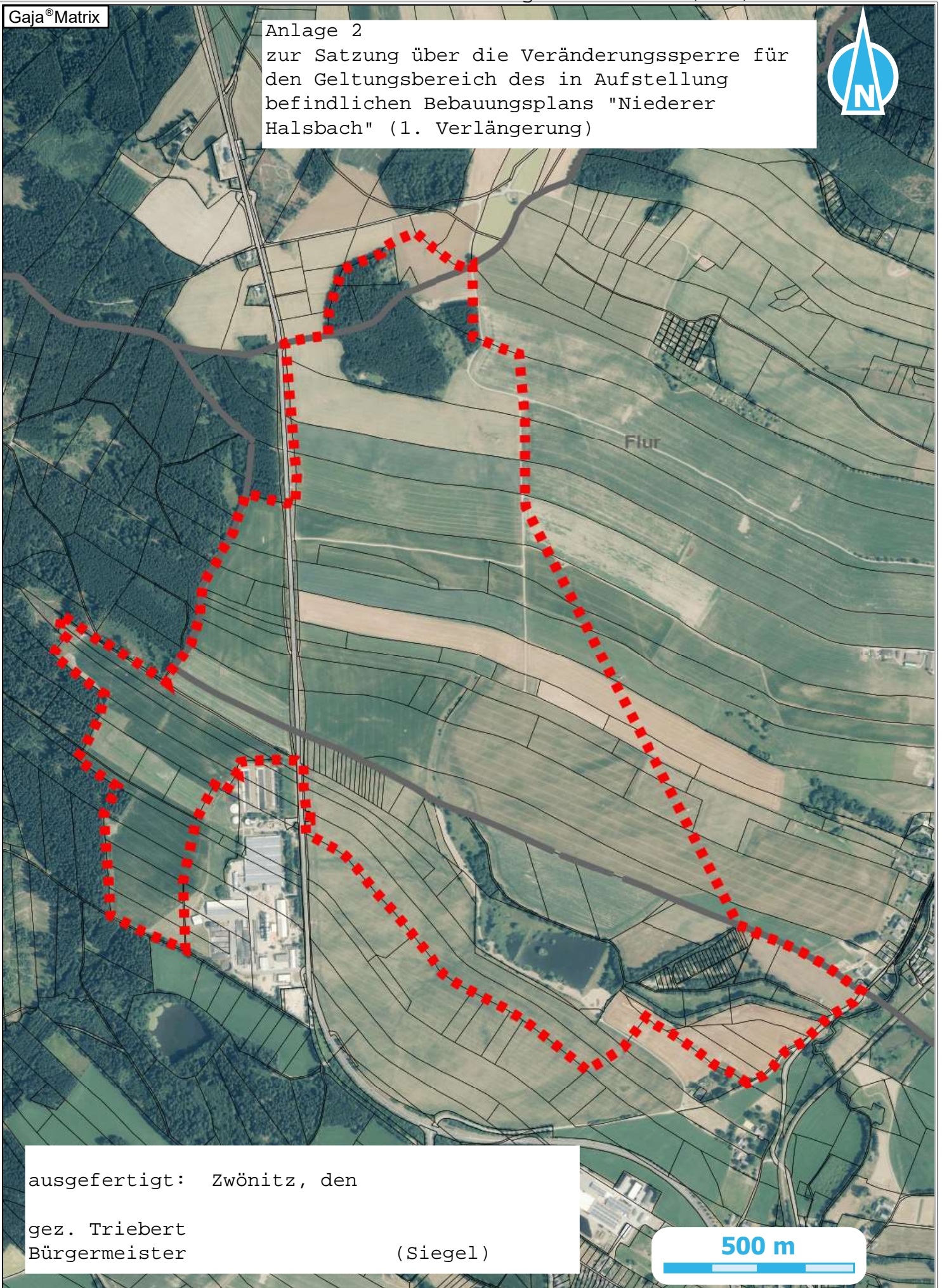
Zwönitz, den .....

gez. Triebert  
Bürgermeister

(Siegel)

Gaja®Matrix

Anlage 2  
zur Satzung über die Veränderungssperre für  
den Geltungsbereich des in Aufstellung  
befindlichen Bebauungsplans "Niederer  
Halsbach" (1. Verlängerung)



ausgefertigt: Zwönitz, den  
gez. Triebert  
Bürgermeister (Siegel)



Projekt: Veränderungssperre BPl Nied. Halsbach

Bearbeiter: Thoralf Ludewig

Vermerk: Lageplan Geltungsbereich

12.03.2026 M 1:12500

