

Stadt Treuen

Vogtlandkreis

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

- Außenbereichssatzung -

„Perlas“

- BEGRÜNDUNG -



STAND

ENTWURF 03/2022

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
0371 36 74 170

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

Außenbereichssatzung „Perlas“

Stand: 03/2022
Kommune: Stadt Treuen
Landkreis: Vogtlandkreis
Region: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt der Außenbereichssatzung

1. Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000
 2. Textliche Festsetzungen
- Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz
0371 36 74 170
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortlicher Bearbeiter: M. Sc. Julian Schwenkglens

Geschäftsleitung

Chemnitz, März 2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Plangrundlage	5
3	Rechtlicher Rahmen.....	5
3.1	Anwendungsvoraussetzungen	5
3.2	Verfahren	5
3.3	Wirkung	5
4	Satzungsgebiet	6
4.1	Lage	6
4.2	Naturraum.....	7
4.3	Baugrund.....	7
5	Anlass und Ziel der Satzung.....	7
6	Übergeordnete Planungen und Restriktionen	8
6.1	Raumordnung	8
6.2	Flächennutzungsplanung	12
6.3	Trinkwasserschutzgebiet „Quellgebiet Heckelohe“	12
6.4	Bodenschutz und Altlasten	12
6.5	Weitere Umweltbelange.....	13
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	13
7	Erschließung.....	14
7.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	14
7.2	Brandschutz und Löschwasser	14
7.3	Weitere Stadttechnische Erschließung (Entwurfassung).....	14
8	Erläuterung der Planungsinhalte.....	15
9	Bilder vom Satzungsgebiet.....	16

Tabellen

Tabelle 1:	Regionalplanerische Kartenwerke	8
Tabelle 2:	Bezug raumordnerischer Erfordernisse zur Satzung.....	11

Abbildung

Abbildung 1:	Lage des Satzungsgebietes.....	6
--------------	--------------------------------	---

1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächslPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2 Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Stadt Treuen, Gemarkung Treuen mit dem Stand 11/2021.

3 Rechtlicher Rahmen

3.1 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.

Von der Gemeinde wird bestimmt, dass die Satzung

- keine Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht und
- eine Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht befürchten lässt.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder SächsUVPG nicht begründet ist,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen und
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

3.2 Verfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) 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.

3.3 Wirkung

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Nur 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 oder Vorhaben wie kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe 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 entgegen gehalten werden.

Die Satzung begründet also kein Baurecht. Angestrebte Vorhaben unterliegen im Einzelfall den Baugenehmigungspflichten nach BauGB und SächsBO.

4 Satzungsgebiet

4.1 Lage

Die sächsische Stadt Treuen mit den Ortsteilen Altmannsgrün, Buch, Eich, Gospersgrün, Hartmannsgrün, Mahnbrück, Perlas, Pfaffengrün, Schreiersgrün, Veitenhäuser und Wetzelsgrün liegt im nordöstlichen Vogtland (Vogtlandkreis) und verfügt über eine Anschlussstelle an die BAB 72. Die Kreisstadt Plauen ist über die BAB 72 in ca. 17 km erreichbar. Der Zugang zum Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn AG so-wie zur Vogtlandbahn (RB 5) besteht über den Bahnhof Treuen.

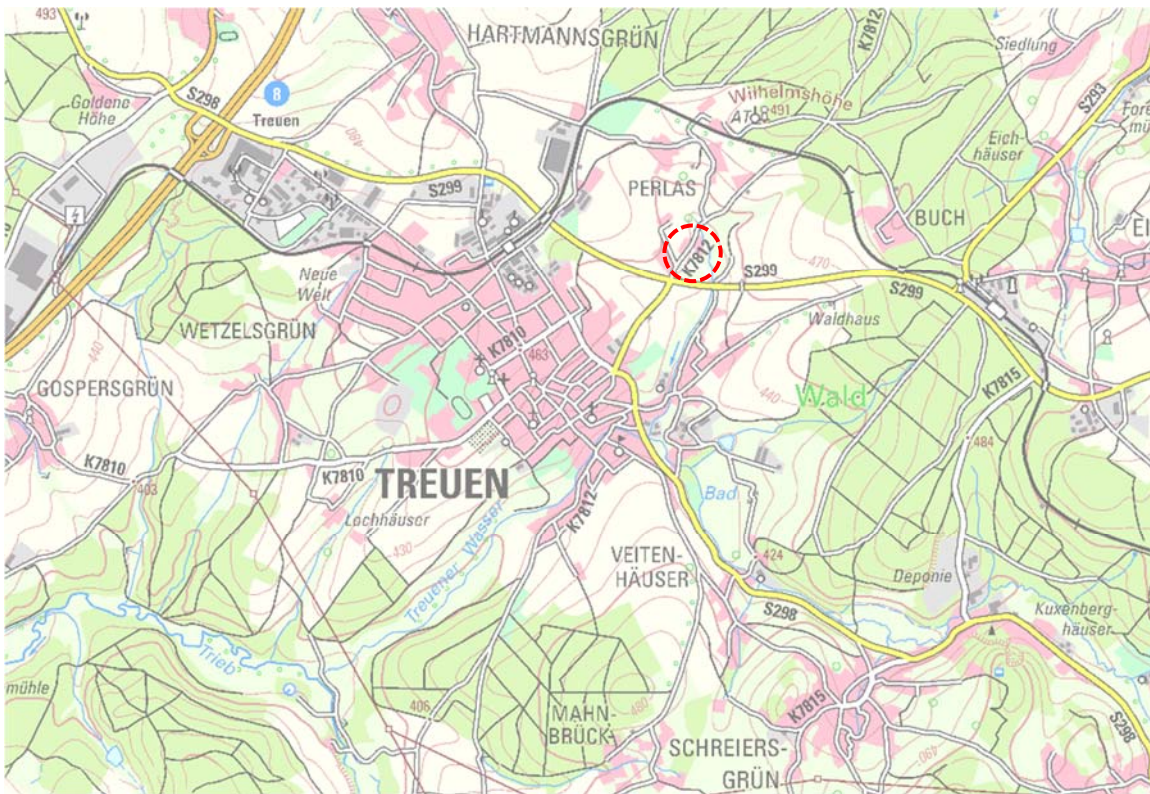


Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes

(Quelle: RAPIS Sachsen)

Das Satzungsgebiet befindet sich beidseitig der Perlaser Straße (K 7812) nördlich der Kernstadt Treuen im Ortsteil Perlas sowie nördlich der Staatsstraße 299, welche das Göltzschtal mit der Autobahn 72 verbindet. Das Satzungsgebiet befindet sich in siedlungsstrukturell eigenständiger Lage und umfasst eine Fläche von 20.736 m².

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Treuen mit den Nummern 1413/2, 1413/3, 1419/5, 1420/2, 1533, 1534 und 1534/a vollständig und die Flurstücke

mit den Nummern 1402/15, 1412/3, , 1414/2, 1419/3, 1420/1, 1421, 1535, 1535a, 1628/11, 1534/b und 1537 anteilig.

ÖPNV-Anbindungen existieren 600 m südlich des Satzungsgebietes am Siedlungskern von Treuen durch die Haltestelle „Perlaser Str.“.

Am östlichen Rand des Satzungsgebietes, fließt der Lämmelsbach und es grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „Quellgebiet Heckelohe“ an.

4.2 Naturraum

Das Satzungsgebiet liegt nach dem Landesentwicklungsplan - Karte 6 in der sog. Landschaftseinheit „Vogtland“. Im Regionalplanentwurf Karte 7 – „Landschaftsgliederung“ liegt die Stadt Treuen in der genaueren Unterteilung im Nord- und Ostvogtland.

4.3 Baugrund

Das Satzungsgebiet gehört nicht zu den Gebieten mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlVO. Grubenbaue unter Bergaufsicht tangieren das Satzungsgebiet nicht.

Sollten Spuren bisher unbekanntes alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

5 Anlass und Ziel der Satzung

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird eine abschließende, städtebaulich geordnete Nutzung im Satzungsgebiet an der Perlaser Straße angestrebt. Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB vorhanden ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich mit 7 Hauptgebäuden (6 Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus, jeweils mit zugeordneten Nebengebäuden) und 5 Baulücken.

Der Gesetzgeber macht keine konkreten Festlegungen, zu Mindestanforderungen an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“.

Die vorhandene Bebauung lässt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil vermuten. Innerhalb des Satzungsgebietes besteht die Absicht, sich bietende Verdichtungsmöglichkeiten entlang der vorhandenen Erschließungsstraße (Perlaser Straße) zu nutzen. Mit der städtebaulichen Ordnung ist die Legalisierung vorhandener Bebauung, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll, verbunden. Umfänglicher Zuzug bzw. Neuansiedlungen sind nicht vorgesehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist der Ausformung des Geltungsbereiches nach nicht vorgesehen und nicht möglich.

6 Übergeordnete Planungen und Restriktionen

6.1 Raumordnung

Es besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2) zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3) zu berücksichtigen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Damit ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet aus folgenden Raumordnungsplänen:

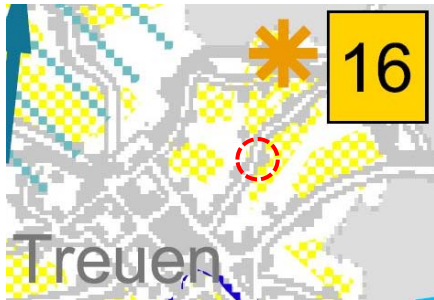



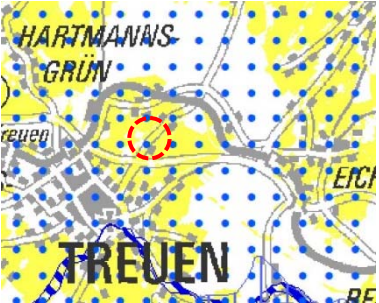


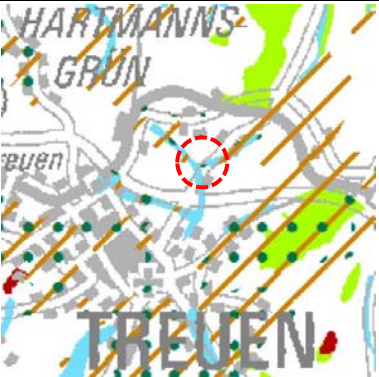


- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP**),
- Regionalplan Südwestsachsen 2008 (im Folgenden **RP SWS**) und

Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (im Folgenden **RP-E RC**).

Die Regionalpläne konkretisieren die Ziele und Grundsätze des LEP. Ausgewertet wurden insbesondere die kartographischen Darstellungen der Regionalpläne sowie die zugehörigen Ziele, Grundsätze und sonstigen relevanten textlichen Darstellungen. Eine Übersicht über die Auswertung der Karten des RP SWS und des RP-E RC findet sich in Tabelle 1. In der Folge (Tabelle 2) sollen die für die Satzung relevanten Ziele und Grundsätze dargestellt und der Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung hergestellt werden.

Tabelle 1: Regionalplanerische Kartenwerke.

Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008		
Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 1 – Raumnutzung		
	<p>Freiraumstruktur</p>	<p>Vorranggebiet Bereitstellung von Trinkwasser (Kap. 2.2.1)</p>
Karte 1 – Raumnutzung		
	<p>Freiraumstruktur</p>	<p>Trinkwasserschutzgebiet gem. § 46 SächsWG (Wasserschutzzone III bzw. II, wenn III nicht vorhan- den)</p>
Die Karten 2 - 4 im RP SWS und RC beinhalten keine regionalplanerischen Darstellungen.		
Karte 5 – Bereiche mit besonderer Nutzung: Schwerpunktgebiet Erosionsschutz (Kap. 2.1.5)		
Karte 6 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft		
Karte 7 – Tierhaltungsstandorte		

<p>Karte 8 – Bergbaumgang Die Karten 6 bis 8 beinhalten keine regionalplanerischen Darstellungen.</p>		
<p>Karte 5</p> 		<p>Schwerpunktgebiete Erosionsschutz (Kap. 2.1.5)</p>
<p>Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf: keine Darstellung Karte 6 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen: keine Darstellung Karte 7 – Landschaftsgliederung: Nord- und Ostvogtland Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz: kulturlandschaftlich bedeutsame Siedlungen</p>		
<p>Karte 8</p> 		<p>Ausgewählte kulturlandschaftlich bedeutsame Siedlungen – Streusiedlungsbereiche (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)</p>
<p>Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</p>		
		<p>Boden Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4)</p>
		<p>Grundwasser Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)</p>
<p>Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen</p>		
	<p>Böden mit besonderer Funktionalität (Kap. 2.1.5)</p>	
		<p>Böden mit hoher Klimaschutzfunktion</p>
		<p>Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion</p>
<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft: Keine Darstellung. Karte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung: Keine Darstellung. Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse: Fledermausrelevante Strukturen: relevante und sehr relevante Räume.</p>		





<p>Karte 13</p> 	 <p>sehr relevante Räume</p> <p>relevante Räume</p>	<p>Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse (Kap. 2.1.3., G 2.1.3.9)</p>
<p>Karte 14 – Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen</p>		
		<p>Kaltluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)</p>

Tabelle 2: Bezug raumordnerischer Erfordernisse zur Satzung.

Erfordernisse und Darstellungen	Bezug zur Satzung
<p><i>Raumnutzung – Karte 1</i></p> <p>Das Satzungsgebiet liegt nach RP SWS innerhalb eines Vorranggebietes zur Bereitstellung von Trinkwasser.</p> <p>Nach RP-E RC liegt das Satzungsgebiet am Rande eines Trinkwasserschutzgebietes.</p>	<p>RP SWS: Die Außenbereichssatzung stellt keine raumbedeutsame Nutzung dar, so dass sie dem Vorranggebiet nicht entgegensteht.</p> <p>RP-E RC: Keine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes, da die Satzung sich außerhalb befindet.</p> <p>Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 BauGB zu prüfen.</p>
<p><i>Kulturlandschaftsschutz – Karte 8</i></p> <p>RP-E RC: G 2.1.2.1: Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.</p>	<p>Die Aufstellung der Außenbereichssatzung steht der naturraumtypischen Struktur sowie dem Orts- und Landschaftsbild in keiner Weise entgegen. Der Erhalt besonderer Prägnanzen des Orts- und Landschaftsbildes muss im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.</p>
<p><i>Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – Karte 9</i></p> <p>Das Satzungsgebiet liegt in einem Gebiet mit Erosionsgefährdung des Ackerbodens und in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Böden im Bereich des Satzungsgebietes können eine besondere Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie eine besondere Filter- und Pufferfunktion haben.</p> <p>Z 2.1.5.3 RP-E RC: bezieht sich auf Ackerbauliche Nutzung</p> <p>Z 2.1.5.4 RP-E RC: bezieht sich auf kommunale und fachliche Pläne</p> <p>Z 2.2.1.4 RP-E RC: durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers verringern</p>	<p>Infolge einer erleichterten Bebauung der Flächen im Satzungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ackerbauliche Flächen oder den Grundwasserzustand zu erwarten.</p>
<p><i>Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse – Karte 13</i></p> <p>G 2.1.3.9: Die Gebiete mit Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.</p>	<p>Grundsätzlich sind keine negativen Auswirkungen auf Fledermäuse zu erwarten. Die allgemeinen Vorgaben aus dem Arten- und Naturschutz gelten auch im Satzungsgebiet.</p>
<p><i>Siedlungsrelevante Frisch- /Kaltluftentstehungsgebiete – Karte 14</i></p> <p>Z 2.1.6.1: Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen 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.</p>	<p>Durch die Satzung ist nur eine geringfügige Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung möglich. Folglich sind keine erheblichen Auswirkungen auf das vorhandene Kaltluftentstehungsgebiet zu erwarten.</p>

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen. Die Ziele der Raumordnung sind in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Treuen liegt mit Wirksamkeit vom 20.10.1998 vor. Für die aus der Gebietsänderung hervorgegangene Verwaltungsgemeinschaft Treuen-Neuensalz liegt ein Entwurf des FNP mit Stand 2006 vor. Grundsätzlich gelten bei gemeindlichen Gebiets- oder Bestandsänderungen bestehende FNP als räumliche Teil-FNP fort.

Der Aufstellung der Außenbereichssatzung steht keine Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft oder für den Wald entgegen.

6.3 Trinkwasserschutzgebiet „Quellgebiet Heckelohe“

Östlich des Satzungsgebietes befinden sich die Trinkwasserschutzzonen I und II des „Quellgebiet Heckelohe“. Es gilt die „Trinkwasserschutzgebietsverordnung Quellgebiet Heckelohe“ des Vogtlandkreises vom 15. April 2016. Diese regelt die Schutzbestimmungen für die Schutzzone I, II und III. Die Verordnung steht der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen und ist im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6.4 Bodenschutz und Altlasten

Gemäß § 1 BBodSchG sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen und insbesondere Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Deshalb sind insbesondere folgende Ziele des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 BBodSchG soweit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder nach § 5 BBodSchG wiederherzustellen (Entsiegelung).

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdeten Stoffen ist das zuständige Umweltamt des Landratsamtes Vogtlandkreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Mutterboden ist gemäß §202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen.

Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Baubereich wiederzuverwerten. Schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs sind gemäß BBodSchG und SächsABG zu vermeiden.

6.5 Weitere Umweltbelange

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder SächsUVPG ist durch die Außenbereichssatzung prinzipiell nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG gelten im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Im Rahmen konkreter einzelner Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauanträge sind diese vorhabenkonkret zu prüfen und im Bedarfsfall konkrete Festsetzungen zu treffen bzw. Auflagen zu erteilen. Dabei ist insbesondere die Lage des Satzungsgebietes innerhalb der Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz (vgl. Abschnitt 6.1) zu beachten.

6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar über dessen Zulässigkeit innerhalb des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Behörde entschieden wird.

7 Erschließung

Die Sicherung der Erschließung einschließlich der Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes ist jeweils durch den Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen.

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße 7812 (Perlaser Straße).

7.2 Brandschutz und Löschwasser

Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung für Bauvorhaben ist ebenfalls innerhalb der nachgeordneten Verfahren zu führen. Neben dem öffentlichen Trinkwassernetz können in die Betrachtungen zur Löschwasserversorgung auch Entnahmemöglichkeiten (z.B. Fließ- und Stillgewässer) bis in eine Entfernung von 300 m einbezogen werden. Die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist gemäß DIN 14090 zu gewährleisten. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Über die Straßenanbindung an die Perlaser Straße ist die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zum Satzungsgebiet gewährleistet.

7.3 Weitere Stadttechnische Erschließung (Entwurfassung)

Zuständiger Träger der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

Der verantwortliche Abfallentsorger ist der Kreisentsorgungsverband Vogtland (KEV).

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Weitere Ausführungen zur stadttechnischen Erschließung in Hinsicht auf Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Gasversorgung, Telekommunikation, Abfallentsorgung und Elektrizität erfolgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung zur vorliegenden Entwurfassung.

8 Erläuterung der Planungsinhalte

Durch die Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit eingeräumt, Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben im begrenzten Umfang nach §35 BauGB zuzulassen.

Entsprechend den städtebaulichen Gegebenheiten und des Bedarfs können damit zunächst erforderliche Erweiterungen an der vorhandenen, zulässigerweise errichteten Bausubstanz vorgenommen werden. Im Einzelfall ist über die verträgliche Einordnung einzelner Neubauten mit direkter räumlicher Zuordnung zur öffentlichen Verkehrserschließung zu befinden.

Das Satzungsvorhaben soll der gebietsansässigen Bevölkerung und des vor Ort zu deckenden geringfügigen Baubedarfs dienen.

Für die jeweiligen Bauvorhaben ist in jedem Einzelfall der Nachweis der gesicherten Erschließung zu erbringen.

Die Satzung begründet noch kein Baurecht, es werden allerdings die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen, um einzelne städtebaulich begründbare Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu zulassen. Maßgeblich dafür sind der Satzung nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren.

In den Zulässigkeitsvoraussetzungen der Satzung wird weiterhin bestimmt, dass bauliche Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Die Erschließung muss gesichert sein.

Der bebaute Bereich im Außenbereich besteht aus 7 Hauptgebäuden mit zugeordneten Nebengebäuden. Die Hauptgebäude sind Einfamilienhäuser sowie ein Doppelhaus.

9 Bilder vom Satzungsgebiet



Blick von der S 299 aus Richtung Süden



Zufahrtsstr. und Baulücke auf Flst. 1420/1 (links)



Einfamilienhaus auf Flst. 1413/3



Einfamilienhäuser und Nebenanlagen



Wohnbebauung aus Richtung Norden



Blick auf Satzungsgebiet aus Richtung Norden