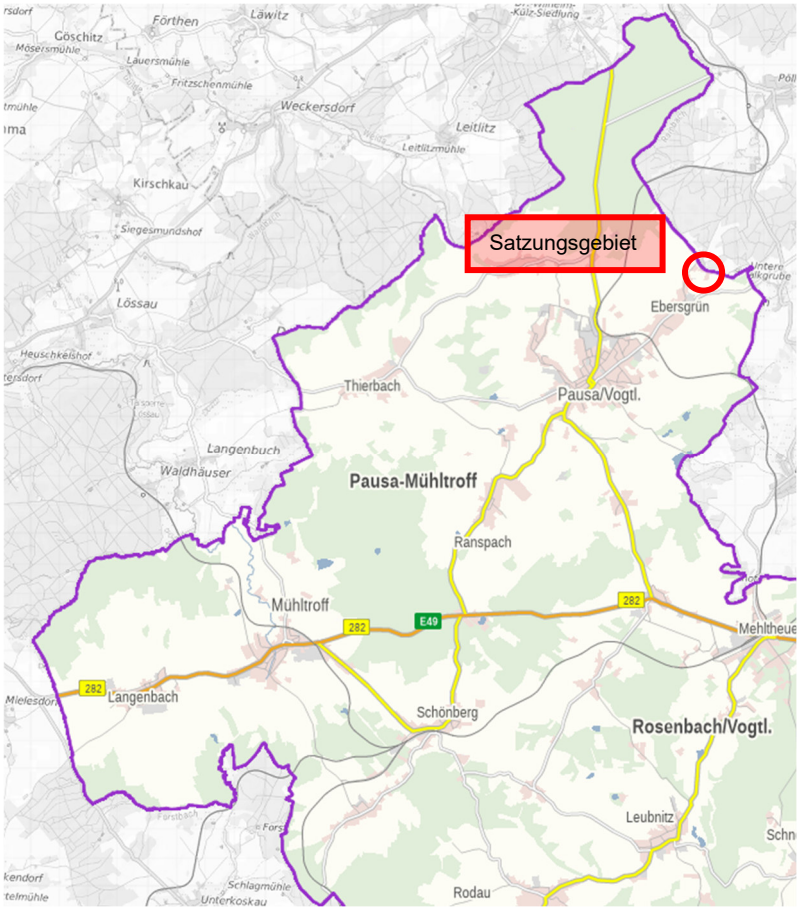
BEGRÜNDUNG

zur

Außenbereichssatzung „Landesgrenze“, Ortsteil Ebersgrün

Gemarkung Mühltroff
gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Stadt Pausa-Mühltroff
- Vogtlandkreis -



Stand: Entwurf vom 27.11.2024

Planverfasser:

Freie Ingenieurin für Stadt-, Regional- und Raumplanung

Dipl.-Ing. (FH) Nicole Horlbeck
Heiligengrabstraße 12
95028 Hof / Saale

Tel.: 09281 / 144 1203 Fax: 09281 / 144 1259
E-Mail: info@nh-projekt.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines ... 3

2 Anlass und Ziel der Satzung ... 4

3 Rechtlicher Rahmen ... 4
3.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB ... 4
3.2 Verfahren ... 5
3.3 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ... 6
3.4 Rechtsgrundlagen ... 7

4 Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich ... 8
4.1 Lage ... 8
4.2 Waldflächen ... 10
4.3 Geologie, Baugrund, Natürliche Radioaktivität ... 10

5 Übergeordnete Planungen und Einschränkungen ... 12
5.1 Raumordnung ... 12
5.2 Flächennutzungsplan ... 14
5.3 Natura-2000-Gebiete ... 15
5.4 Sonstige Umweltbelange ... 16
5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 17

6 Erschließung ... 17

7 Erläuterung der Planungsinhalte ... 19

1 ALLGEMEINES

Angaben zur Lage

Kommune:	Stadt Pausa-Mühltroff
Landkreis:	Vogtlandkreis
Region:	Chemnitz
Landesdirektion:	Sachsen
Bundesland:	Freistaat Sachsen

Inhalt der Außenbereichssatzung

1. Planzeichnung im Maßstab 1:1000 (Teil A: Zeichnerische Festsetzungen)
2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Planstand

27.11.2024

Plangrundlage

Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)
Stand: November 2024

Planungshoheit

Stadt Pausa-Mühltroff
Neumarkt 1
07952 Pausa-Mühltroff
Tel. 037432 / 603-0

Planverfasser

Dipl.-Ing. (FH) Nicole Horlbeck
Heiligengrabstraße 12
95028 Hof / Saale
Tel.: 09281 / 144 1203
Fax: 09281 / 144 1259
E-Mail: info@nh-projekt.de

Urheberrecht

Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung - auch auszugsweise - ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Stadt Pausa-Mühltroff sowie des Planverfassers zulässig.

2 ANLASS UND ZIEL DER SATZUNG

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird eine städtebaulich geordnete Nutzung im Satzungsgebiet an den Enden der Straße „Zur Landegrenze“, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Wolfshain und gleichzeitig Landesgrenze zum Freistaat Thüringen, angestrebt. Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB vorhanden ist. Wobei der Gesetzgeber keine konkreten Festlegungen zu Mindestanforderungen an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ macht.

Im Satzungsgebiet befinden sich die Anwesen „Zur Landesgrenze“ 16 und 18 mit ihren Haupt- und Nebengebäuden. Es handelt sich um kompakt gebaute, kleinere, zweigeschossige Vierseithöfe, die zu Wohnzwecken und teilweise Kleintierhaltung genutzt werden. Das alleine macht sicherlich noch keine Bebauung „von einigem Gewicht“ aus, aber in die Betrachtung sollten die Anwesen „Wolfshain“ 2, 3 und 4 mit einbezogen werden, die sich unmittelbar jenseits der Gemarkungsgrenze im Gemeindegebiet von Zeulenroda-Triebes befinden. Das hier ein städtebaulicher Zusammenhang besteht, wird nicht nur durch die Nähe der Bebauung, sondern auch durch die verkehrstechnische Erschließung ersichtlich. Die Anwesen in der Gemarkung Wolfshain werden ebenfalls über den Weg „Zur Landesgrenze“, welcher aus dem Gemeindegebiet Pausa-Mühltroff herführt, erschlossen.

Die vorhandene Bebauung lässt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil vermuten. Innerhalb des Satzungsgebietes (konkret: Flurstück 454/2) besteht die Absicht, durch Grundstückseigentümer (Verwandte des Eigentümers Flurstück 454/3), ein Gartengrundstück für Dauerwohnzwecke umzunutzen und mit einem Wohnhaus sowie Nebenanlagen zu bebauen. Teile des Flurstücks 451/5 käme ggf. als Baulücke in Betracht. Konkrete Bebauungsabsichten bestehen hier allerdings noch nicht; das Flurstück wird derzeit als Wiesen- und Weideland genutzt. Mittels der Satzung ist die Legalisierung vorhandener Bebauung, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll, verbunden. Die Kubatur der kleinen Höfe ließen eine Nutzung für kleineres Handwerk und Gewerbe durchaus zu. Eine Bebauung in zweiter Reihe lassen die Grundstückszuschnitte, der Verlauf und die Größe des Geltungsbereiches sowie der Verlauf der vorhandenen Zufahrtsstraßen nicht zu.

3 RECHTLICHER RAHMEN

3.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich:

- die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und
- in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist

durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden kann, dass:

- sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

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 wird,
- 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.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; eine Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die Abgrenzung bezieht alle Flächen ein, die derzeit als Wohnnutzung einschließlich der Gartenflächen innerhalb dieses Gebietes vorhanden sind und rundet diese ab. Von einer Erweiterung in den Außenbereich kann daher nicht gesprochen werden. Die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung sowie die unmittelbar angrenzende Bebauung in der Nachbargemarkung, stellt einen entwicklungsfähigen Siedlungssplitter dar, der den überwiegenden Teil des Außenbereichs baulich bereits in Anspruch nimmt. Die Bebauung und die zwischengelagerte Gartennutzung lassen eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen. Die straßentechnische Erschließung der Bebauung erfolgt durch den kommunalen Weg „Zur Landesgrenze“ und den davon abzweigenden Wegen, die bis an die vorhandenen Bebauungen heranreichen und dadurch die bebauten Bereiche begrenzen.

Mit der Satzung sollen Vorhaben zu Wohnzwecken und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind im Satzungsgebiet nicht zulässig. Das der Aufstellung der Außenbereichsatzung zugrunde liegende geplante Vorhaben „Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen“ ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. Durch die vorhandenen kleinen Höfe mit größeren Nebengebäuden, ist auch die Etablierung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben möglich. Auch diese unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Satzungsbereich befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB. Das FFH-Gebiet 296 "Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda" befindet sich mit zwei kleineren Teilflächen in einem Abstand von jeweils ca. 670 m zum Satzungsgebiet.
Aufgrund des Abstandes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter. Da vordergründig die Errichtung eines Gebäudes für Wohnzwecke angedacht ist, sind keinerlei Auswirkungen anzunehmen.

Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 23 - 30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Fazit: Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB sind für die vorliegende Außenbereichssatzung „Landesgrenze“ gegeben.

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 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

(Vereinfachtes Verfahren) sowie Satz 2 anzuwenden. Die Satzung ist durch den Stadtrat zu beschließen und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Aufstellungsbeschluss:	vom __.__._____
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:	vom __.__._____
Öffentlichkeitsbeteiligung durch Veröffentlichung im Internet:	vom __.__._____bis __.__._____
Beteiligung Behörden und Nachbargemeinden:	am __.__._____
Abwägungsbeschluss:	vom __.__._____
Satzungsbeschluss:	vom __.__._____
Genehmigung der Satzung:	vom __.__._____
Bekanntmachung der Satzung:	in Kraft seit __.__._____

3.3 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

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, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge ist, dass Außenbereichsvorhaben begünstigt sind wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.
Im Geltungsbereich der Satzung sind Wohnbauvorhaben oder Vorhaben wie kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Die Satzung nach § 35 BauGB unterscheidet sich insofern von Satzungen nach § 34 BauGB, weil sie kein Baurecht begründet. Sie begründet ausschließlich eine Begünstigung von nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung des Gebietes zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben.
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 bzw. sonstige Vorhaben werden durch die Satzung zwar erleichtert, aber noch nicht verbindlich legitimiert. Die Satzung begründet also kein Baurecht. Geplante 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. Naturschutz, Denkmalschutz, Gewässerschutz) jeweils standortkonkret zu beachten.

3.4 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) in der Fassung vom 18. September 2008, zuletzt geändert Gesetz vom 06. Februar 2024 (GVBl. S. 13)

Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. weitere Gesetzlichkeiten zu beachten sind.

4 LAGE DES SATZUNGSGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

4.1 Lage

Die Stadt Pausa-Mühltroff liegt im nordwestlichen Teil des Vogtlandkreises und gehört zur Landesdirektion Sachsen. Das Territorium der Stadt umfasst rund 64 km².

Zur Stadt gehören die Ortsteile Ebersgrün, Kornbach, Langenbach, Linda, Mühltroff, Oberreichenau, Pausa, Ranspach, Thierbach, Unterreichenau und Wallengrün. Die Stadtverwaltung Pausa-Mühltroff hat ihren Sitz im Ortsteil Pausa, Neumarkt 1.

Pausa-Mühltroff ist die westlichste Stadt Sachsens. Sie grenzt im Norden, Osten und Westen unmittelbar an die thüringer Landkreise Greiz und den Saale-Orla-Kreis. Nachbargemeinden sind die thüringer Städte Zeulenroda-Triebes, Schleiz und Tanna sowie die sächsische Gemeinde Rosenbach.

Der Planbereich der Außenbereichssatzung „Landesgrenze“ befindet sich in siedlungsstrukturell eigenständiger Lage, nordöstlich der Ortslage von Ebersgrün. Der Planbereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

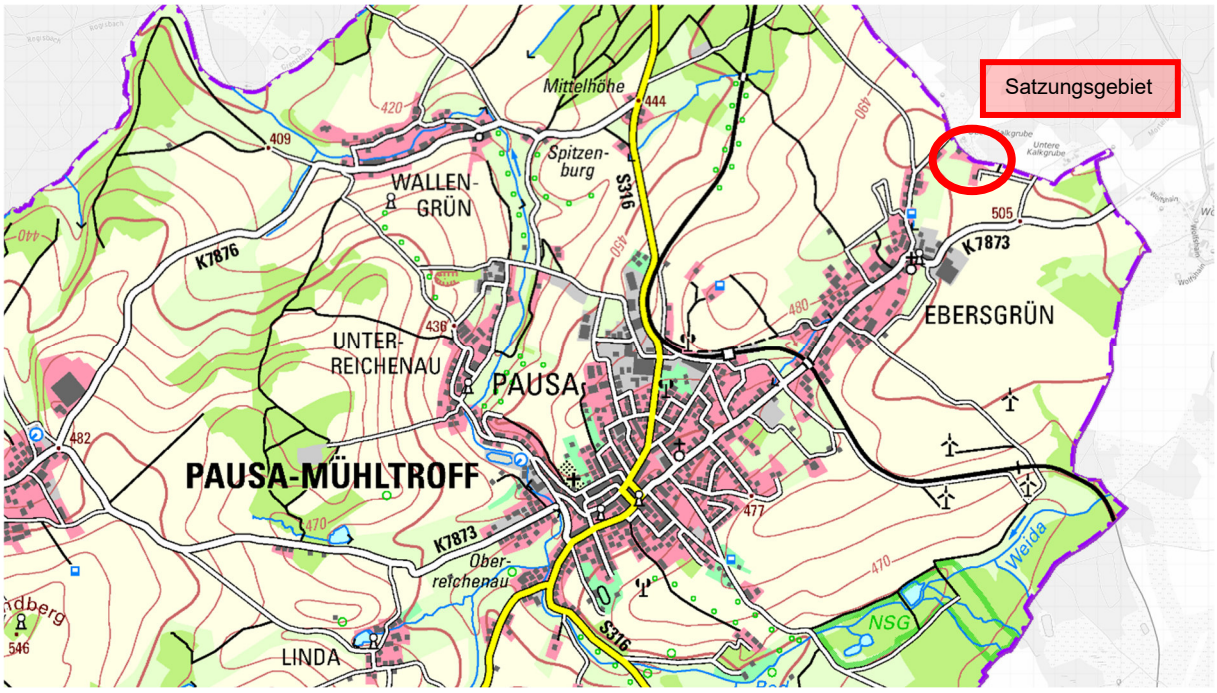


Abb. 1: Topographische Karte mit Darstellung Satzungsgebiet [©GeoSN]

Das ca. 0,88 ha große Satzungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage um ca. 502 m ü. NHN und ist nahezu eben (plateauartig).
Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst in der Gemarkung Ebersgrün Teile der Flurstück 451/6, 454/2 und 454/3 sowie das Flurstück 451/10.

Das Satzungsgebiet ist über den die Straße „Zur Landesgrenze“ von Ebersgrün her zu erreichen. Die Straße „Zur Landesgrenze“ ist eine Gemeindestraße. Von dieser zweigen Wege ab, über welche die Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes erreicht werden. Das Wege-Flurstück 402/8 erschließt das bebaute Flurstück 454/3 aus nordwestlicher Richtung. Das Wege-Flurstück 451/6 erschließt das bebaute Grundstück 451/5 aus östlicher Richtung und wird erreicht von der südlich gelegenen Kreisstraße K7873. Das bislang unbebaute Grundstück 454/2 wird über Wege auf der Gemarkung Wolfshain straßentechnisch erschlossen. Die Wege sind zum Teil öffentlich gewidmet (Flurstück 81/1 und 70) und zum Teil mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten Flurstück 454/2 (Flurstück 59/3 und 68/1) sichergestellt.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet, im:
- Nordosten: durch Bebauung und Gartenland der Bebauung Wolfshain,
- Osten: durch landwirtschaftliche genutzte Flächen und Wald nach ThürWaldG,
- Süden u. Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gartenland.

Abb. 2: Orthophoto mit Darstellung des Satzungsgebietes [©GeoSN]

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind durch die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nachrichtlichen Charakter.

4.2 Waldflächen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Satzungsgebiet (Flurstück 59/3 der Gemarkung Wolfshain) befindet sich Wald nach dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG). Die Abb. 3 stellt die Lage der Waldfläche in Bezug auf das Satzungsbiet dar.

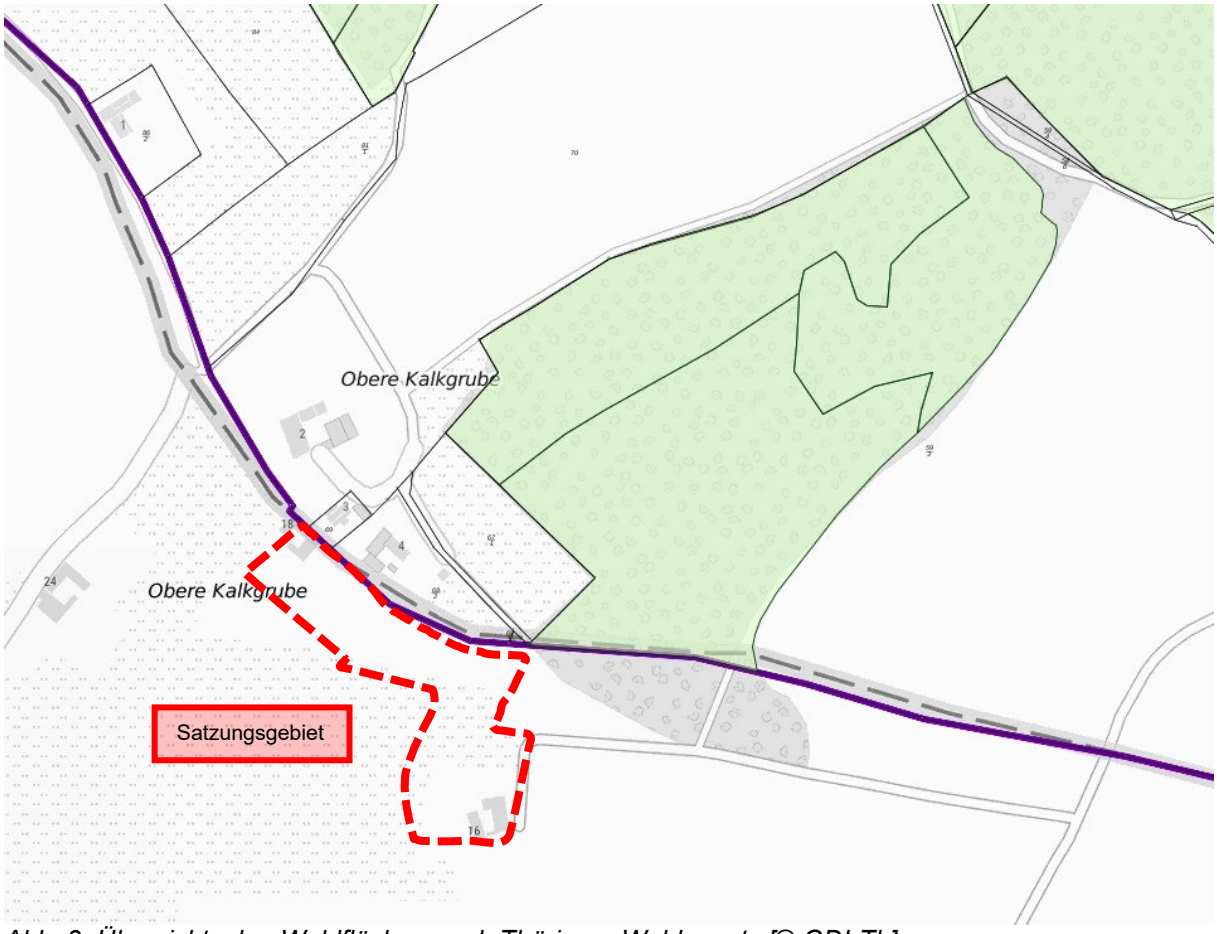


Abb. 3: Übersichtsplan Waldflächen nach Thüringer Waldgesetz [© GDI-Th]

Gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen schließen die forstrechtliche Genehmigung ein; sie bedürfen insoweit des Einvernehmens der unteren Forstbehörde. Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde verweigert wird. Die Waldabstandslinie wird in der Planzeichnung zu Übersichtszwecken dargestellt.

4.3 Geologie, Baugrund, Natürliche Radioaktivität

Das Satzungsgebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht im Bergaer Sattel, nördlich der Vogtländischen Störung. Der Untergrund im Plangebiet wird sowohl von devonischem

marinem Tonschiefer, wie auch von Diabas und Mikrogabbro gebildet. Die Festgesteine werden von einer teils mehrere Meter mächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersatzschicht bedeckt. Geländenah stehen Verwitterungs- und Zersatzprodukte der Festgesteine sowie fluviatile Ablagerungen der lokalen Vorfluter, an. *[Quelle: www.geologie.sachsen.de]*

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.
Geologische Untersuchungen sowie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 Geologiedatengesetz - GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche, etc.), und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§§ 9 + 10 GeolDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba).

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen oder Ähnliches) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das LfULG zu übergeben.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.
Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes, dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird seitens des LfULG empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen. In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wird auf die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle) verwiesen.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND EINSCHRÄNKUNGEN

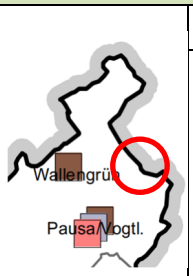
5.1 Raumordnung

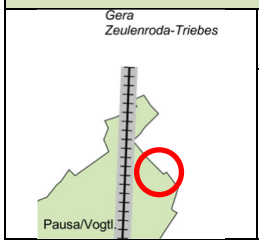
Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Somit ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet aus folgenden raumordnungsrelevanten Plänen:

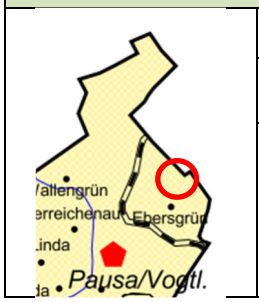
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP-2013),
- Regionalplan Südwestsachsen 2008 (RP-SWS) und
- Regionalplan Region Chemnitz (RP-E RC).

Die Regionalpläne konkretisieren die Ziele und Grundsätze des LEP-2013. Ausgewertet wurden insbesondere die kartographischen Darstellungen der Regionalpläne. Die Auswertung der Karten des RP-SWS und des RP-E RC findet sich in folgender tabellarischer Übersicht. Im Anschluss wird der Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung hergestellt.

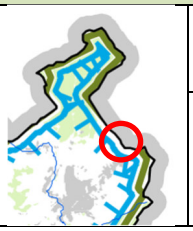
Gesamtfortschreibung Regionalplans Südwestsachsen 2008			Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 1 - Raumnutzung					
	Freiraumstruktur			**Freiraumstruktur**	
		Keine regionalplanerischen Darstellungen			Vorranggebiet Landwirtschaft (Kap. 2.3.1) -> an das Satzungsgebiet angrenzend

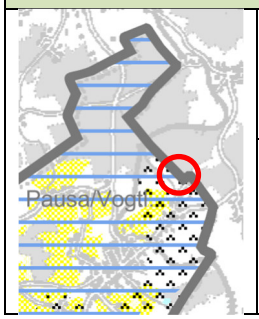
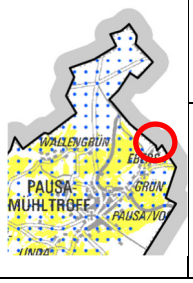
Gesamtfortschreibung Regionalplans Südwestsachsen 2008			Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 2 - Siedlungswesen					
	Denkmalschutz- und Ortsstrukturen				
		LEADER-Gebiet Förderkulisse 2007-2013		Keine Darstellung	
	Programmdörfer				
		Förderkulisse 1993-2006			

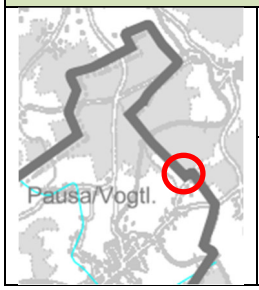
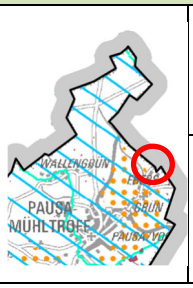
Gesamtfortschreibung Regionalplans Südwestsachsen 2008			Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 3 - Raumstruktur					
		Ländlicher Raum			Ländlicher Raum (Kap. 1.2.1)
					Grundzentrum (Z 1.2.1.1)
		Regionale Achsen außerhalb der überregionalen Verbindungsachsen des LEP 2003 – Verbindungsachsen Achsen mit schienengebundenem Nahverkehr (Kap. 1.5)			Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Z 1.4.1)

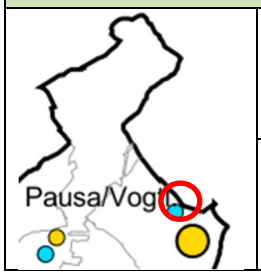
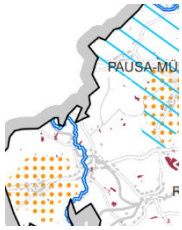
Gesamtfortschreibung Regionalplans Südwestsachsen 2008			Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 4 - Tourismus					
		Touristische Ergänzungsgebiete			Destination Sachsen: Vogtland
		Sonstige Orte mit Erholungsfunktion (Kap. 1.8)			Stadt mit touristischen Ausstattungen und/oder Erholungsfunktionen (Z.1.7.3)

	Regionalplan Region Chemnitz	
Räume mit besonderem Handlungsbedarf - Karte 5		
		grenznahe Gebiete LEP 2013

	Regionalplan Region Chemnitz		
Landschaftsgliederung - Karte 7			
			Landschaftseinheit: Mittelvogtländisches Kuppenland und Nordwestvogtländische Hochfläche
			Vogtland und Elstergebirge

Gesamtfortschreibung Regionalplans Südwestsachsen 2008			Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 5 bei RP-SWS – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen – Karte 9 bei RP- RC					
		Wasser Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1)			Grundwasser (Kap. 2.2.1) Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)
		Boden/Landwirtschaft Schwerpunktbereiche Flurholzanreicherung (Kap. 2.3.1)			

Gesamtfortschreibung Regionalplans Südwestsachsen 2008			Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 6 bei RP-SWS – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft – Karte 11 bei RP- RC					
		Keine regionalplanerischen Darstellungen			Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben (Kap. 2.1.2) Regionale Schwerpunkte der Strukturanreicherung (G 2.1.2.6 und Z 2.1.4.2)
					Grundwasser und oberirdische Gewässer (Kap. 2.2.1) Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)

Gesamtfortschreibung Regionalplans Südwestsachsen 2008			Regionalplan Region Chemnitz		
Karte 7 bei RP-SWS – Tierhaltungsstandorte – Karte 15 bei RP- RC					
		Rinderhaltung 50-200 Großvieheinheiten (Kap. 2.3.1)			Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben (Kap. 2.1.2) Regionale Schwerpunkte der Strukturanreicherung (Z 2.1.4.2)
		Schweinehaltung > 200 Großvieheinheiten (Kap. 2.3.1)			Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege (Kap. 2.1.4) Moore, organische Nassstandorte und moortypische Biotope (G 2.1.4.1)

Keine regionalplanerischen Darstellungen beinhalten:

Karte 8 RP-SWS	Bergbauumgang
Karte A1-3 RP-SWS	Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz
Karte A1-4 RP-SWS	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
Karte A1-5 RP-SWS	Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege
Karte 6 RP-RC	Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen
Karte 8 RP-RC	Kulturlandschaftsschutz
Karte 10 RP-RC	Besondere Bodenfunktionen
Karte 12 RP-RC	Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung

Das Satzungsgebiet wird naturräumlich den „Nordwestvogtländischen Hochflächen“ zugeordnet.

Der Bereich zwischen Satzungsgebiet und östlicher Landkreiskreise wird als Brut- und Nahrungshabitat für regional bedeutsame Vogelarten, wie Schleiereule, Baumfalke, Wachtel u.a. dargestellt. Ferner befindet sich das Satzungsgebiet im Freiraum zwischen Gebieten mit Bedeutung für Fledermäuse und am Rande von Flächen die für Kaltluftentstehung signifikant sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass die kleinflächige Wohnbebauung negative Auswirkungen auf das Vorgenannte hat. Zumal wahrscheinlich ist, dass die Freiräume als Gartenland angelegt werden und dann als schutzgutrelevante Flächen weiterhin zur Verfügung stehen.

Besondere Aufmerksamkeit gilt im Satzungsbereich laut der Regionalpläne der Schutz des Grundwassers. Wobei hier angenommen wird, dass dies besonders auf die südlich gelegenen Stallanlagen abzielt. Bei dem im Satzungsgebiet später errichtbaren Nutzungen werden häusliche Abwässer gesammelt und gereinigt und lediglich gereinigte Abwässer sowie unbelastetes Regenwasser versickert. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 BauGB zu prüfen.

Fazit: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen; sie sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten.

5.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pausa-Mühltroff verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem sich die beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung der Flurstücke ableiten lässt. Demzufolge kann nicht entgegengehalten werden, dass die Darstellung des FNP der Außenbereichssatzung widerspricht.

5.3 Natura-2000-Gebiete

Im Umfeld des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind folgende Natura 2000-Gebiete vorhanden:

- Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 41 – Pöllwitzer Wald – ca. 1.200 m nordöstlich
- FFH-Gebiet Nr. 150 – Pöllwitzer Wald – ca. 1.200 m nordöstlich
- FFH-Gebiet Nr. 296 – Nodwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda – 2 Teilflächen, je ca. 670 m östlich und südöstlich entfernt

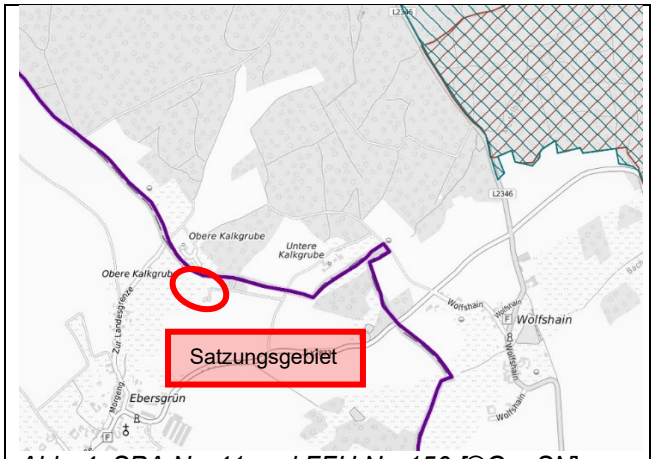


Abb. 4: SPA Nr. 41 und FFH Nr. 150 [©GeoSN]

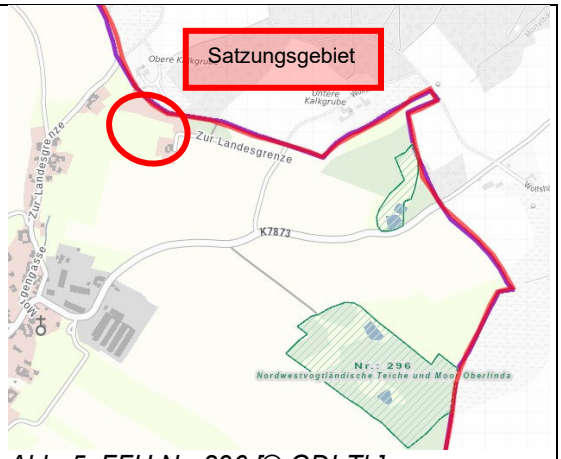


Abb. 5: FFH Nr. 296 [© GDI-Th]

Das SPA-Gebiet „Pöllwitzer Wald“ umfasst eine Fläche von knapp 2.035 ha. Das Vogelschutzgebiet ist geprägt von einem ehemaligen Truppenübungsplatz innerhalb großflächiger Fichtenforste über nährstoffärmeren, z. T. wechselfeuchten Standorten mit Zwergstrauchheiden, Moorwäldern, kleinen Mooren, Stillgewässern, naturnahem Fließgewässer und kleinem Buchenwaldrest.
Das FFH-Gebiet „Pöllwitzer Wald“ umfasst 962 ha und überlagert ca. die Hälfte des SPA-Gebietes.

Das 371 ha große FFH-Gebiet Nr. 296 „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ besteht aus 20 Teilgebieten auf dem Territorium der Stadt Pausa-Mühltroff sowie der Gemeinden Leubnitz und Mehltheuer. Es ist geprägt von der Vielzahl (insgesamt 86) meist anthropogener Stillgewässern unterschiedlicher Größe, mit naturnahen Stillgewässern und Restgewässern verschiedener Ausbildung, häufig mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation, Erlensumpf-Quellwald, sowie verschiedenartige Moorstandorte.

Eine nachrichtliche Übernahme der Gebiete erfolgte nicht, da sie sich in einiger Entfernung, außerhalb des Kartenbereichs der Planzeichnung befinden.

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. Obwohl Natura 2000-Gebiete durch den Geltungsbereich der Satzung tangiert werden, sind von den zulässigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf diese Gebiete zu erwarten.

5.4 Sonstige Umweltbelange

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Satzungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnistand keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG.

Artenschutz

Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG gelten im besiedelten und unbesiedelten Bereich.
Die Errichtung der baulichen Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften im Satzungsgebiet, stellen zwar Eingriffe in Natur und Landschaft dar, diese gehen jedoch nicht mit dem Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten einher. Durch den vorher genannten Eingriff ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten.
Im Rahmen konkreter einzelner Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich zu berücksichtigen sowie konkrete Festsetzungen zu treffen bzw. Auflagen zu erteilen. Die Baumaßnahmen und Gehölzrückschnitte bzw. -rodungen sind außerhalb der Brutzeiten zu beginnen, so werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Bodenschutz

Gemäß § 1 BBodSchG sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen und insbesondere Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Deshalb ist insbesondere folgendes Ziel des Bodenschutzes zu berücksichtigen: Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich vermeiden.
Durch die Festsetzung, die Versiegelungen auf das Notwendigste zu beschränken und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wird diesem Ziel entsprochen. 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.
Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen ist das Umweltamt des Landratsamtes Vogtlandkreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Gewässerschutz

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Aufgrund der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben, nur zur Errichtung von Wohngebäuden und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Die vorhandene Bebauung reinigt das Schmutzwasser in vollbiologischen Kleinkläranlagen. Neue Vorhaben sind an Vorhandene anzuschließen, wenn die Kapazitäten es zulassen. Ansonsten sind neue Anlagen zu errichten, die dem Stand der Technik entsprechen und werden ebenfalls als vollbiologische Kleinkläranlage ausgebildet.
Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Abfallbeseitigung

Im Sinne des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Satzungsgebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Vogtlandkreises gewährleistet.

Luftreinhaltung
Im Sinne des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Außenbereichssatzung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Lärmbekämpfung
Im Sinne des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung werden keine lärmintensiven Vorhaben zugelassen.

Denkmalschutz und Archäologie
Denkmale und archäologische Relevanzbereiche sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Dennoch können bei Baumaßnahmen relevante Bodenfunde auftreten. Diese sind gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Satzung nicht anzuwenden. Gemäß § 18 BNatSchG fallen Satzungen nach § 35 Abs.6 BauGB nicht unter die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch. Das Gesetz regelt, dass für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB die Geltung der §§ 14-17 BNatSchG unberührt bleibt.
Die Errichtung bzw. Änderung baulicher Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung stellt zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, über dessen Zulässigkeit aber erst im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entschieden wird. Insofern kann ein sachgerechter Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

6 ERSCHLIESZUNG

Verkehrserschließung
Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die kommunale Straße „Zur Landesgrenze“ sowie über von dieser abzweigende Wege, die teilweise auf Privatgrundstücken liegen. Manche dieser Weg sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet oder über eingetragene Wegerechte gesichert.

Löschwasser
Für die im Satzungsgebiet geplanten Gebäude und Anlagen muss eine den Erfordernissen entsprechende Löschwasserversorgung gesichert sein. Ausgegangen wird hierbei von einer Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für eine mögliche Löschdauer von 2 Stunden, die für ein normales Einfamilienhaus zur Verfügung stehen muss (nach Arbeitsblatt 405). In die Betrachtung zur Löschwasserversorgung können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten (auch Hydranten) in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden.
Für den Fall, dass dies nicht nachgewiesen werden kann, ist im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens ein entsprechend großer Löschwasserbehälter vorzusehen, um die Erstbrandbekämpfung sicherzustellen.

Trinkwasser
Der Geltungsbereich der Satzung ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Die Trinkwasserleitung kommt aus der Ortslage Ebersgrün von Südwesten her in das Satzungsgebiet herein. Die Anlagen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Schmutz- und Regenwasser
Eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung besteht nicht und ist seitens des Abwasserbeseitigungspflichtigen auch nicht geplant. Auch die unmittelbar angrenzenden Anwesen in der Gemarkung Wolfshain sind dauerhaft dezentral vorgesehen.
Die Abwasserbeseitigung soll dezentral über private Anlagen (vollbiologische Kleinkläranlagen) erfolgen. Dies müssen dem Stand der Technik entsprechen.
Das gereinigte Schmutzwasser ist bei geeignetem Untergrund auf eigenem Grundstück zu versickern oder einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ggf. mittels Sickertest nachzuweisen. Die Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in ein Gewässer oder in den Untergrund bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.
Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu speichern und/oder zu versickern. Niederschlagswasserversickerung ist erlaubnisfrei. Die Versickerungsfähigkeit ist mittels Sickertest nachzuweisen und die Beeinträchtigung Dritter, wie etwa durch Vernässungserscheinungen, ist auszuschließen.

Elektrizität
Im Satzungsgebiet befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um Niederspannungskabel und Niederspannungsfreileitungen. Die Anlagen wurden in die Planzeichnung übernommen.
Im Rahmen der Beschaffung von Bestandsplänen wurden seitens der TEN folgende Hinweise und Forderungen mitgeteilt:

- Vor der Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsanlagen einzuholen. Hierfür ist die Portalauskunft unter folgendem Link zu nutzen:
  https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistungen/Planauskunftsportal.aspx

- Die notwendigen Schutzabstände für Freileitungen müssen gewährleistet bleiben, sowie die Unfallverhütungsvorschriften beachtet werden. Das Unterschreiten der Schutzabstände ist technologisch auszuschließen. Die Standsicherheit der Leitungsstützpunkte darf nicht beeinträchtigt werden. Die Masten der Freileitung müssen für Wartungs- und Inspektionsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Ein Bereich von 2,0 m um den Maststandort ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

- Die notwendigen Schutzabstände und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung müssen gewährleistet werden. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

- Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2m-Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55-1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

- Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen wird auf einen Mindestabstand von ca. 2,50m (Sträucher) bis 5,0m (Bäume) hingewiesen. Maßgebend ist in jedem Fall der

Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch künftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

- Sollten Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand auftreten, ist für Änderungs- und Sicherungsmaßnahmen rechtzeitig das Änderungsverlangen der TEN mitzuteilen.

Telekommunikation
Die Telekommunikationsversorgung wird von der Deutschen Telekom Technik GmbH über ein Freileitungsnetz bereitgestellt.

Abfallentsorgung
Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Vogtlandkreis. Die grundstücksnahe Leerung der Abfallbehälter (Restabfall, Papier, Bioabfall) erfolgt mittels Kleinmüllfahrzeug. Die Behälter sind an Abfuhrtagen bereitzustellen.

Allgemeines
Die konkreten Anbindepunkte für einen Neuanschluss der einzelnen Medien sind im jeweiligen der Satzung nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen, Verbänden und Behörden noch verbindlich festzulegen.

Die Angaben zur Erschließung beziehen sich auf den derzeitigen Kenntnisstand sowie auf die Ausführungen der von den Ver- und Entsorgungsträgern während der Trägerbeteiligung zur Satzung gemachten Angaben.

7 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

Durch die Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit eingeräumt, Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe im begrenzten Umfang nach § 35 BauGB zuzulassen. Die vorhandenen Gebäudekubaturen sowie die Grundstückszuschnitte lassen dies platztechnisch zu. Entsprechend den städtebaulichen Gegebenheiten und des Bedarfs, können damit etwaige Erweiterungen an der vorhandenen, zulässigerweise errichteten Bausubstanz vorgenommen werden. Leerstehende Nebengebäude können zu Wohnzwecken umgenutzt, bzw. Ersatzneubauten errichtet werden. Im Einzelfall ist über die verträgliche Einordnung eines Neubaus (Baulücke Flurstück 454/2) mit direkter räumlicher Zuordnung zur Verkehrserschließung zu befinden.
Das Satzungsvorhaben soll in der Kommune ansässigen Bevölkerung und seines zu deckenden geringfügigen Baubedarfs dienen. Für die konkreten 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 zuzulassen. 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 Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.
Die Satzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Satzung nicht anzuwenden. Gemäß § 18 BNatSchG fallen Satzungen nach § 35 Abs.6 BauGB nicht unter die Anwendung der

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch. Die Eingriffsregelung ist daher im Baugenehmigungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 14-17 BNatSchG zu prüfen.
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden, wurde festgesetzt, dass Versiegelungen auf das Notwendigste zu beschränken und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Ausgehend von dem vorher Gesagten wurden für die Außenbereichssatzung „Landesgrenze“ folgende vier textliche Festsetzungen aufgenommen:

1. Geltungsbereich
2. Vorhaben
3. Zulässigkeit
4. Naturschutzrechtliche Festsetzungen.