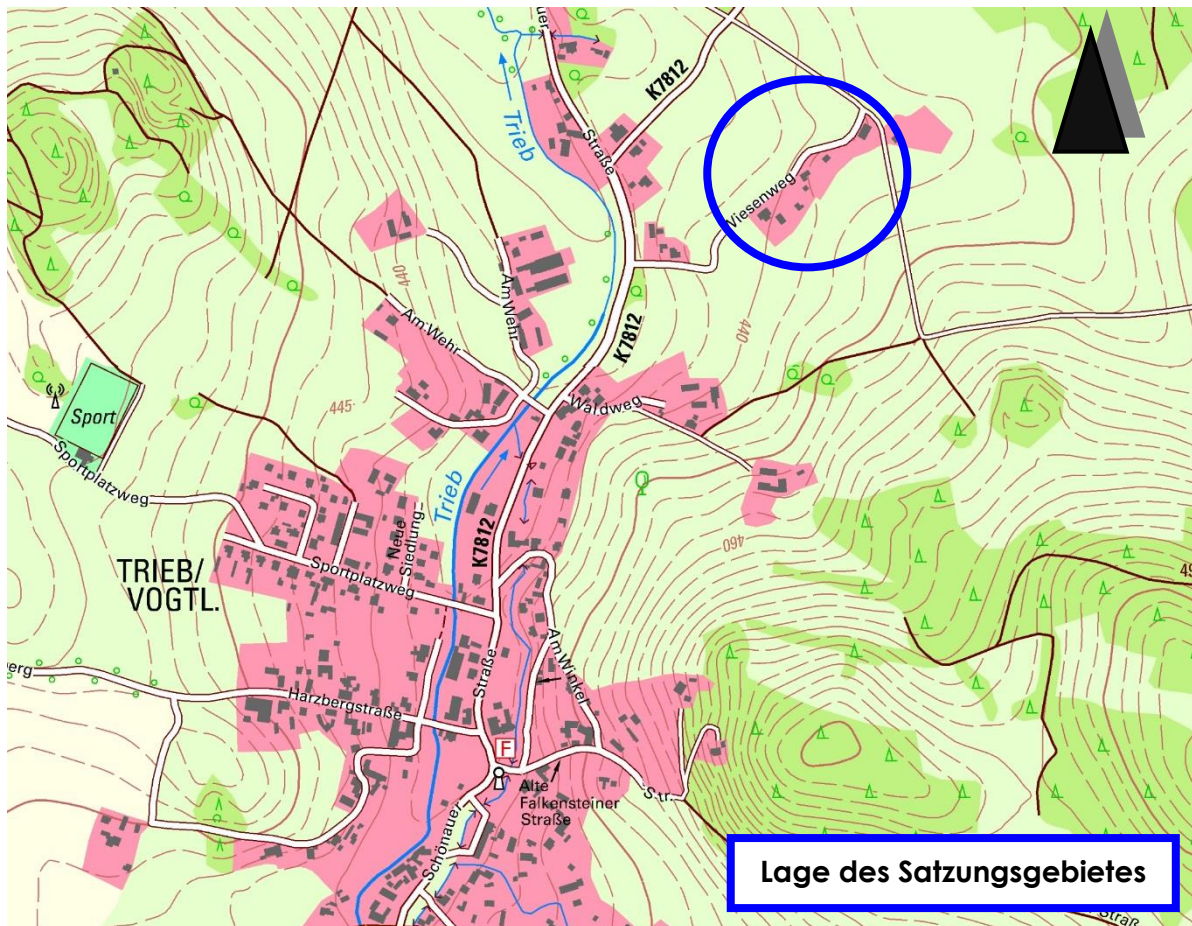


Stadt Falkenstein/Vogtl.

Vogtlandkreis

Außenbereichssatzung „Wiesenweg“ Stadt Falkenstein/Vogtl., OT Trieb gemäß §35 Abs.6 BauGB



STAND: 06/2019

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax:
E-Mail:
Internet:

0371 / 36 74 170/177
info@staedtebau-chemnitz.de
www.staedtebau-chemnitz.de

Außenbereichssatzung „Wiesenweg“

Stadt Falkenstein/Vogtl., OT Trieb

gemäß §35 Abs.6 BauGB

STAND: 06/2019

Stadt: Falkenstein/Vogtl.
Landkreis: Vogtlandkreis
Region: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt der Außenbereichssatzung:

1. Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.500
2. Teil B - Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Stadtverwaltung Falkenstein/Vogtl.

Willy-Rudert-Platz, 08223 Falkenstein/Vogtl.

E-Mail: buergermeisteramt@stadt-falkenstein.de

Internet: www.stadt-falkenstein.de

Falkenstein/Vogtl., den . .2019

Bürgermeister

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Sandra Schmeink M.Sc. Raumplanung

Chemnitz, den . .2019

Geschäftsleitung

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.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 6 BauGB	4
3. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich.....	5
4. Plangrundlage.....	6
5. Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	6
6. Anlass und Ziel der Satzung	10
7. Übergeordnete Planungen	11
8. Sonstige Restriktionen.....	14
9. Erläuterung der Planungsinhalte	21
Abbildung 1 Einordnung der Stadt Falkenstein/Vogtl.....	6
Abbildung 2 Lage der Stadt Falkenstein/Vogtl. im Siedlungs- und Verkehrsnetz.....	7
Abbildung 3 Ortsteil Trieb	8
Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücken.....	9
Abbildung 5 Auszug Karte 1 Raumnutzung des Regionalplan Südwestsachsen	11
Abbildung 6 Karte 1.2 Raumnutzung des Entwurfes des RP Region Chemnitz.....	12
Abbildung 7 Auszug Flächennutzungsplan	13

1. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S.229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S.630)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 415), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)
- **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 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- **Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)** vom 11.11.1997, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2008 (SächsGVBl. S.940)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2. Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 35 Abs. 6 BauGB

Gemäß §35 (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 dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass:

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

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gemäß §35 (6) ist, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder SächsUVPG nicht begründet ist
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB bestehen (FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete)

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

Die Satzung ist gemäß §10 (3) BauGB durch den Gemeinderat zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung der Satzung tritt diese in Kraft.

3. 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**, 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 Umgriff der Satzung sind Wohnbauvorhaben oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienende Vorhaben 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 (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 angestrebte Realisierung von wohnbaulichen bzw. sonstigen (Einzel-)Vorhaben ist dadurch von vornherein limitiert und unterliegt im jeweiligen, konkreten Einzelfall, auf den diese Satzung standortkonkret noch nicht abstellen kann, den Baugenehmigungspflichten nach BauGB und SächsBO.

Wohnbauliche bzw. sonstige Vorhaben werden durch die Satzung zwar erleichtert aber noch nicht verbindlich legitimiert.

Im jeweiligen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren besteht zudem die vollständige behördliche Kontrolle, Fehlentwicklungen zu verhindern. Dabei sind auch Rechte Dritter und Restriktionen (z.B. Naturschutz / Denkmalschutz) jeweils standortkonkret zu beachten.

4. Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Vogtlandkreis; Stadt Falkenstein/Vogtl., Gemarkung Trieb. Die Satzung ist im Maßstab 1 : 1.500 ausgefertigt.

Erforderliche Gebäudenachträge im Umfeld des Planbereiches (ohne Vermessung) erfolgten durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz im Januar 2019. Grundlage dafür bildete das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.

5. Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Vogtlandkreis. Die angrenzenden Gemeinden sind: Bergen, Ellefeld, Grünbach, Muldenhammer, Neustadt sowie die Städte Auerbach/Vogtl. und Treuen, welche sich ebenfalls alle im Vogtlandkreis befinden.

Das Gebiet der Stadt Falkenstein/Vogtl. umfasst insgesamt eine Fläche von 31,06 km², unterteilt in die Gemarkungen Dorfstadt, Falkenstein, Oberlauterbach, Schönau, Trieb (Lage des Plangebietes) und Unterlauterbach. Die Stadt Falkenstein/Vogtl. liegt im östlichen Teil des Vogtlandkreises und bildet mit den Städten Auerbach/Vogtl., Rodewisch sowie der Gemeinde Ellefeld den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal.



Abbildung 1 Einordnung der Stadt Falkenstein/Vogtl.

Über die B169 ist die Stadt Falkenstein/Vogtl. in das gemeindeübergreifende Verkehrsnetz (Plauen – MZV Göltzschtal – Raum Schneeberg/Aue) eingebunden. Die Kreisstadt Plauen ist dadurch in ca. 20 km erreichbar. Anschlussmöglichkeiten zur BAB 72 bestehen an der AS Reichenbach, AS Treuen sowie der AS Plauen-Ost.

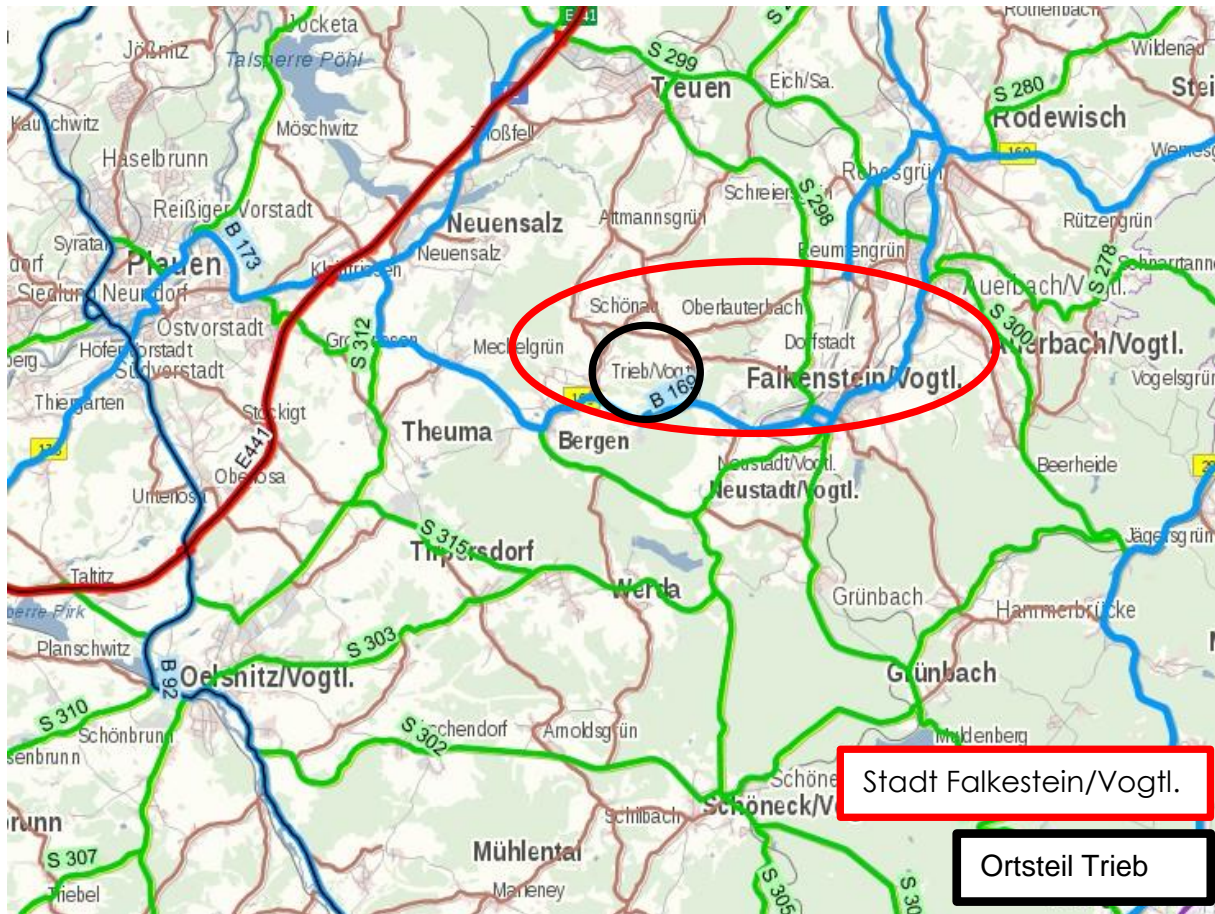


Abbildung 2 Lage der Stadt Falkenstein/Vogtl. im Siedlungs- und Verkehrsnetz

Falkenstein/Vogtl. verfügt über einen Bahnhof mit Anschlussmöglichkeiten nach Plauen sowie zum überregionalen Bahnverkehr in die tschechische Republik.

Der Ortsteil Trieb liegt 6 km westlich der Stadt Falkenstein und wurde in Folge der Gemeindegebietsreform am 01. Januar 1999 von der Stadt Falkenstein/Vogtl. eingemeindet.

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. hatte nach Angaben der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik am 31.12.2015 8.652 Einwohner. Das Territorium der Stadt umfasst 31,06 km².

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Trieb. Der Ort mit seinen ca. 580 Einwohnern wurde 1999, im Rahmen der Gemeindegebietsreform, in die Stadt Falkenstein/Vogtl. eingemeindet.

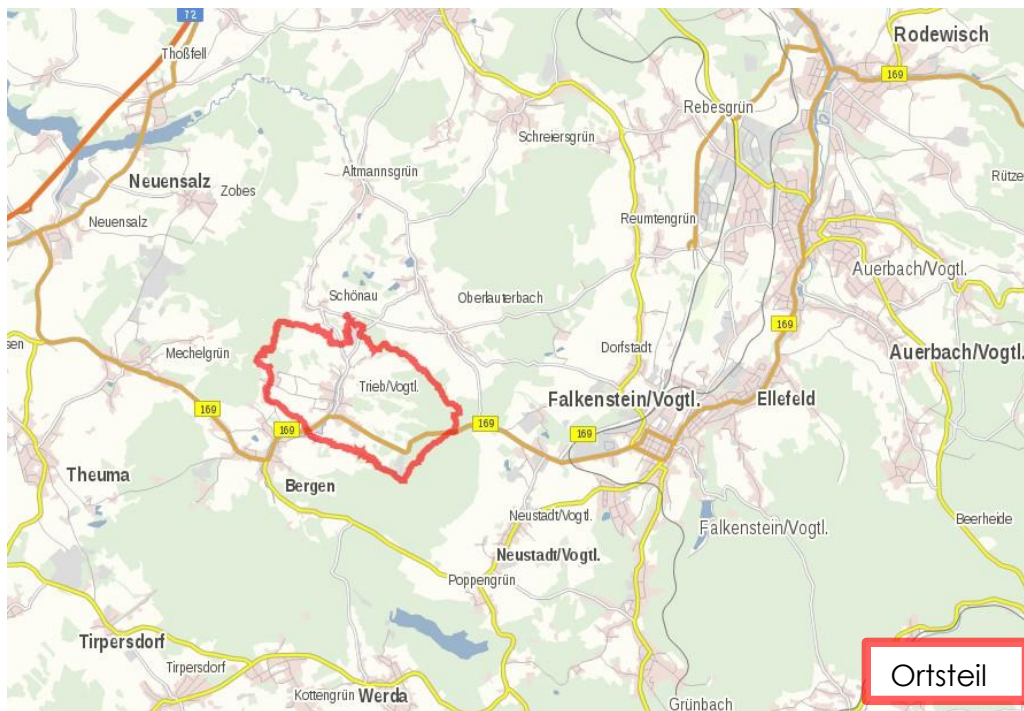


Abbildung 3 Ortsteil Trieb

Der Ortsteil Trieb, im südwestlichen Teil des Stadtgebiets gelegen, erstreckt sich beiderseits der K 7812, die auf der Talsohle der Trieb von Süd nach Nord folgt.

Satzungsgebiet

Der Planbereich der Außenbereichssatzung „Wiesenweg“ befindet sich in siedlungsstrukturell eigenständiger Lage nord-östlich der Ortslage Trieb.

Der Planbereich ist dem Außenbereich nach §35 BauGB zu zuordnen. Das ca. 0,67 ha große Satzungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage um ca. 442,5 m ü. NHN.



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücken

Das Plangebiet grenzt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche Wiesenweg, welche in die Hauptverkehrsstraße „Schönauer Weg“ (K7812) mündet, an.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke der Stadt Falkenstein/Vogtl., Gemarkung Trieb 481, 481/a, 476/1, 476/2, 476/b und 466/2 vollständig.

6. Anlass und Ziel der Satzung

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. will unter Beachtung der städtebaulichen Voraussetzungen sowie infolge der vorteilhaften Erschließungsbedingungen durch die Aufstellung dieser Satzung die Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen, um einzelnen konkreten Bauabsichten der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung tragen zu können. Für den Bereich „Wiesenweg“, der teilweise in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird, erfolgt damit gleichzeitig auch die Festlegung der abschließenden städtebaulichen Lösung. Darüber hinausgehende Entwicklungen sind weder beabsichtigt noch zulässig.

Bei diesem Bereich 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 (6) BauGB vorhanden ist. Zur Mindestanzahl von Gebäuden, die eine Wohnbebauung von einigem Gewicht darstellen, gibt es keine konkreten Festlegungen des Gesetzgebers.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um 5 Hauptgebäude mit zugeordneten Nebengebäuden (v.a. Wohngebäude). Zum jetzigen Zeitpunkt soll ein Wochenendhaus durch ein Bauvorhaben, welches der dauerhaften Wohnnutzung dienen soll, ersetzt werden. In den Bereichen der Grundstücke sind, bis auf das geplante Gebäude keine weiteren Baulücken ohne maßgebliche Verkleinerung der bisherigen Gartennutzung vorhanden, sodass Bauvorhaben hauptsächlich durch Ersatz zu erwarten sind. Somit handelt es sich vor allem um Erhalt und Ersatz der bisherigen bereits bestehenden Gebäude, sodass eine Bebauung in zweiter Reihe nicht beabsichtigt ist.

7. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. gehört zur **Planungsregion Chemnitz**. Die Ziele (§3 Abs.1 Nr.2 ROG) und Grundsätze (§3 Abs.1 Nr.3 ROG) der Raumordnung gemäß des am 10. Juli 2008 öffentlich bekannt gemachten und in Kraft getretenen **Regionalplans Südwestsachsen** wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

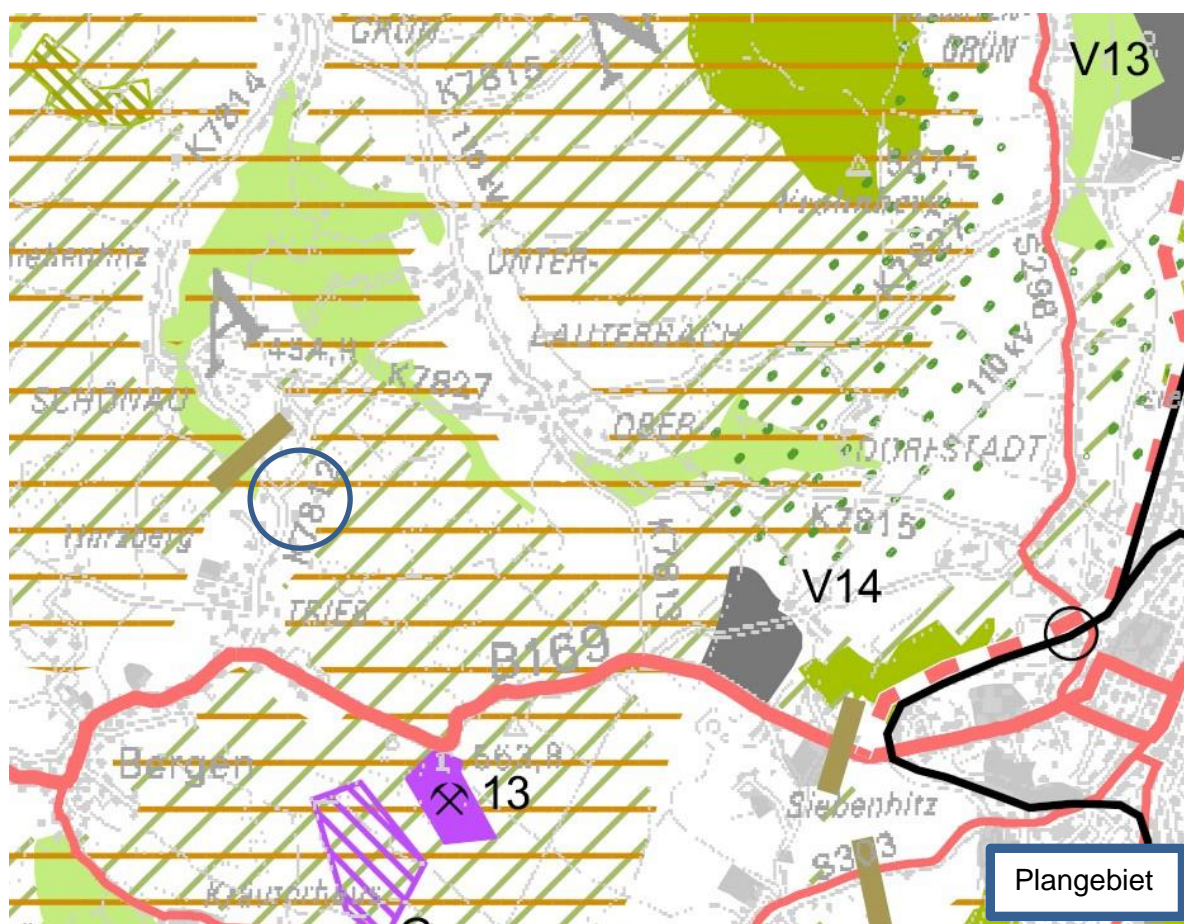


Abbildung 5 Auszug Karte 1 Raumnutzung des Regionalplan Südwestsachsen

Das Satzungsgebiet wurde, wie in der Abbildung 6 ersichtlich ist, in der Karte 1 Raumnutzung vollständig der Siedlungsfläche sowie dem Randbereich des Vorbehaltgebietes Landschaftsbild/Landschaftserleben zugeordnet.

In der Karte 1.2 Raumnutzung (vgl. Abb. 7), des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Region Chemnitz, erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssetzung keine der Planung entgegenstehenden Ausweisungen.

In das südwestlich dargestellte Vorrang- und Vorbehaltsgelände Hochwasserrisikobereich sowie das nordöstlich vom Plangebiet ausgewiesene Vorbehaltsgelände Arten-

und Biotopschutz wird im Zuge der Außenbereichssatzung „Wiesenweg“ nicht eingegriffen.

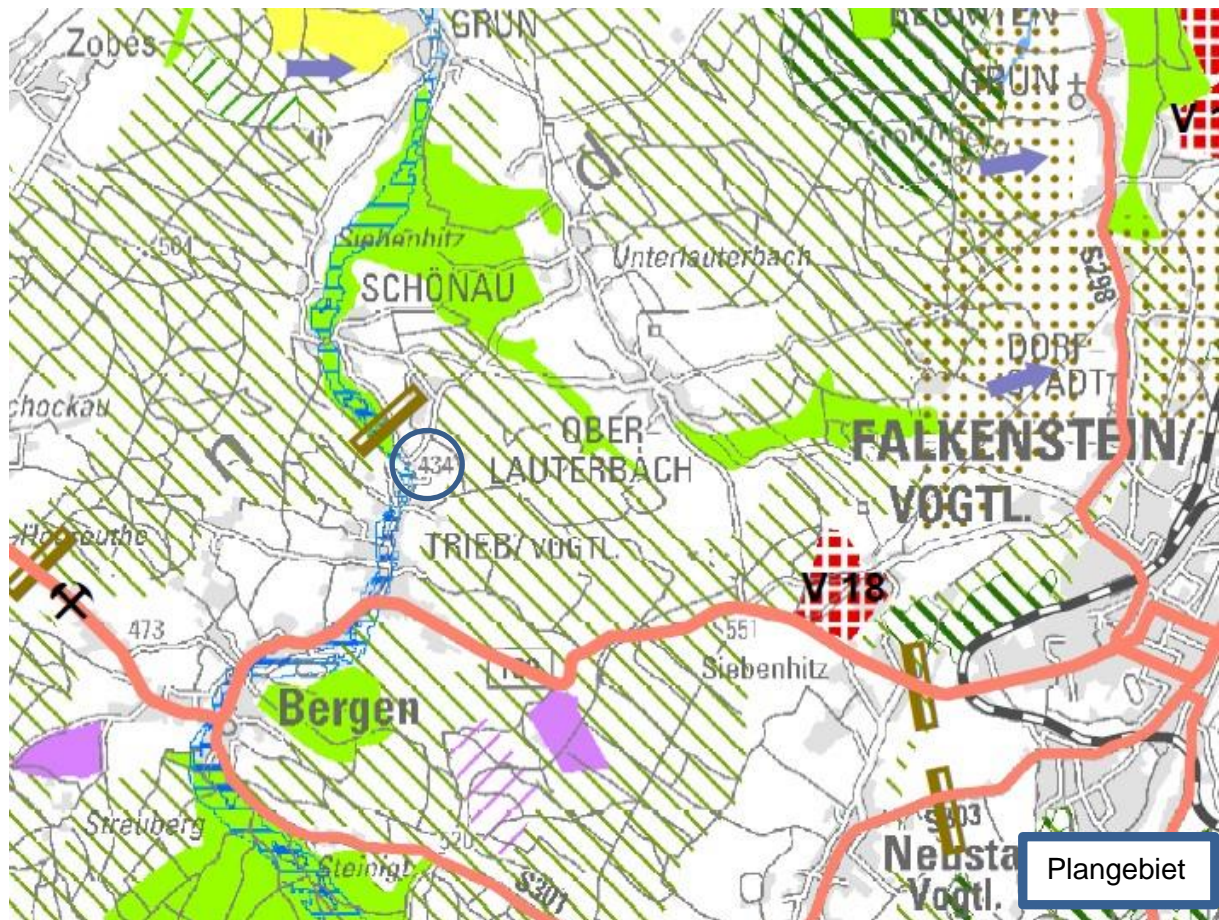
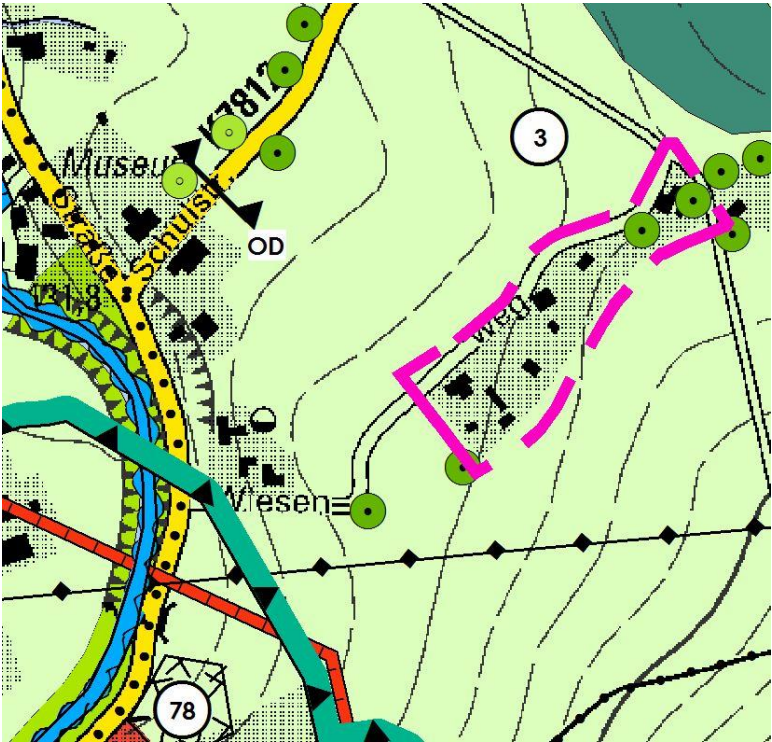


Abbildung 6 Karte 1.2 Raumnutzung des Entwurfes des RP Region Chemnitz

Das Gebiet der Stadt Falkenstein/Vogtl. ist Teil des Gemeinsamen, Flächennutzungsplanes des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal“, der aus 5 Planteilen der beteiligten Kommunen Auerbach/Vogtl., Rodewisch und Ellefeld sowie der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein (Stadt Falkenstein/Vogtl., Gemeinde Neustadt/Vogtl., Gemeinde Grünbach) besteht. Der gemeinsame Flächennutzungsplan ist seit dem 01.10.2004 wirksam und wurde am 24.02.2011 nochmalig bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Wiesenweg“ im Ortsteil Trieb gemäß §35 (6) BauGB wurde im rechtswirksamen FNP der Stadt Falkenstein/Vogtl. den Flächen für die Landwirtschaft zugeordnet (s. Abb. 7). Damit sind die diesbezüglichen Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung erfüllt. Die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.



Plangebiet

Abbildung 7 Auszug Flächennutzungsplan

8. Sonstige Restriktionen

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 12 der Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz- Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist insbesondere verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich.

Im Ergänzungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes. Weder in der amtlichen Biotopkartierung Sachsen noch vor Ort wurden Biotop im Sinne des §26 SächsNatSchG festgestellt. 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.

In Rahmen konkreter einzelner Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich zu berücksichtigen. Im Rahmen nachfolgender Bauanträge sind diese Fragen jeweils vorhabenkonkret zu prüfen und behördlicherseits sind dazu im Bedarfsfall konkrete Festlegungen zu treffen bzw. Auflagen zu erteilen.

Gewässer- und Hochwasserschutz

Das Satzungsgebiet ist nicht in ein rechtskräftig festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß §100 (3) SächsWG einbezogen.

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.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-13410-01]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir bitten die ausführenden Firmen zudem auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über

die Bodenzone ist sicher-zustellen, 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.

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie vom 06.03.2019 liegt das Plangebiet in der Stadt Falkenstein/Vogtl. in Frosteinwirkungszone III nach RStO 12. Zudem ist „in bebauten Bereichen (..) die natürliche Schichtenfolge ggf. gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) zu rechnen“.

Natürliche Radioaktivität

Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 -132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Informationen können bei der staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

eingeholt werden.

Geologie

Für mögliche Neubauten werden im Sinne einer sicheren Planung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Baugrundbohrungen sind beim Geologischen Dienst, Abt. Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anzuzeigen. Die Bohrergebnisse sind nach §§4, 5 Lagerstättengesetz zu übergeben. Über ELBA.SAX kann die Bohranzeige elektronisch übermittelt werden.

Zu vorliegenden Archivbohrungen kann über www.geologie.sachsen.de recherchiert werden.

Laut der Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 06. März 2019 wird das Plangebiet vom ehemaligen Verlauf des Gefällbächels (aktuell verrohrt) gekreuzt und somit als erosionsgefährdete Abflussbahn dargestellt. Im Fall von starken Niederschlägen ist in diesem Bereich mit dem Ab- bzw. Eintrag von Erosionsmassen (Boden) zu rechnen. Dieser Umstand sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die Lage der erosionsgefährdeten Abflussbahn kann unter der URL www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm recherchiert werden.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse unter Verweis auf § 11 des Sächsischen Abfallwirt-

schafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Denkmalschutz

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-13410-01]).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir bitten die ausführenden Firmen zudem auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Forstbelange

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Waldflächen vorhanden. Bauliche Anlagen müssen nach SächsWaldG § 25 (3) mindestens 30 Meter vom Wald entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden. Waldflächen sind in etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet, somit sind Forstbelange durch die Planung nicht betroffen.

Bergbau

Laut Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes befindet sich das Vorhaben „innerhalb der Erlaubnisfelder „Oelsnitz“ (Feldnummer 1666) und „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.“

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes „keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.“

Zur Planzeichnung wurden folgende Hinweise genommen:

- (1) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

-
- (2) Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
 - (3) Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten im Boden auftreten (Sicht, Geruch), sind diese gemäß §10 Abs.2 SächsABG unverzüglich der zuständigen Behörde (Ref. Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im LRA Vogtlandkreis) anzuzeigen. Diese wird dann die notwendigen Maßnahmen nach §12 Abs.2 SächsABG treffen.
 - (4) Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend §6 Absatz 2 des Sächsischen Vermessungs- und Geobasisinformationsgesetzes besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen.
 - (5) Sollten Spuren bisher unbekannter alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
 - (6) Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände gemäß SächsNRG vorzunehmen.
 - (7) Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Wir bitten die ausführenden Firmen zudem auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
 - (8) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. - Das Arbeitsblatt DWA-A 138 bei geplanter Regenwasserversickerung zu beachten.
 - (9) Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Verpflichtung, Funde unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§3 Kampfmittelverordnung). Verstöße gegen

§§3,4 Kampfmittelverordnung stellen Ordnungswidrigkeit dar und können Geldbußen nach sich ziehen. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

(10) Die Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-4 Bauten in deutschen Erdbebengebieten wird hiermit hingewiesen.

(11) Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

(12) Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse unter Verweis auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

(13) Da zurzeit ein Flurbereinigungsverfahren in Oberlauterbach sowie Trieb-Schönau erfolgt, ist eine enge Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich.

(14) Falls im Rahmen der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser auftreten, ist dieser Sachverhalt unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis anzuzeigen. Gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz besteht eine Anzeigepflicht. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dieser Behörde abzustimmen.

9. Erläuterung der Planungsinhalte

Regelungsinhalte und Wirkung der Satzung

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

Entsprechend der 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 Verkehrerschließung 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 ist dafür, dass jeweilige 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 „Wiesenweg“ besteht aus 5 Hauptgebäuden incl. zugeordneter Nebengebäuden. Die Objekte beinhalten v.a. Einfamilienhäuser sowie als Wochenendhäuser genutzte Gebäude.

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straße Wiesenweg, welche von der Schönauer Straße (K 7812) abzweigt.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zum Satzungsgebiet ist über die öffentliche Straßenanbindung gewährleistet.

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.

Stadttechnische Erschließung

Nach Aussage der Stadtverwaltung Falkenstein ist die geordnete Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes einschließlich möglicher Neubebauungen gewährleistet bzw. herstellbar. Die Eit- und Trinkwasserversorgung liegt am Satzungsgebiet bereits an.

Wasser und Abwasser

Zuständig für Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAIV).

Wasser: Laut der Stellungnahme des zuständigen Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, sind von den im Geltungsbereich der Satzung liegenden 6 Grundstücken bereits 5 an die Versorgungsleitung Trinkwasser im Wiesenweg angeschlossen.

Eine Nutzungsänderung des verbliebenen Gartengrundstückes in ein Wohngrundstück ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung möglich. Die Herstellung des Neuanschlusses Trinkwasser ist vom Bauwilligen zum gegebenen Zeitpunkt zu beantragen. Die Aussagen zur Löschwasserbereitstellung werden bestätigt.

Abwasser: Im Planbereich befinden sich keine öffentlichen Abwassererfassungsanlagen. Für vorgesehene Bebauungen innerhalb des Planbereiches sind insofern nach gegenwärtigem Kenntnisstand separate Einzellösungen / Gruppenanlagen zur Behandlung des häuslichen Abwassers gemäß DIN EN 12566-3 oder vergleichbare Anlagen (z.B. Pflanzenkläranlage nach DWA-A262) erforderlich. Die Anlagen müssen dem

Stand der Technik entsprechen und als vollbiologische Kläranlagen ausgebildet sein. Die behandelten Abwässer können über einen ausreichend dimensionierten Abwasserkanal in ein Gewässer eingeleitet oder bei geeignetem Untergrund auf eigenem Grundstück versickert werden. Bei notwendiger Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest nachzuweisen. Formblätter sind hierzu in der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Die Einleitung des Abwassers in ein Oberflächengewässer oder in den Untergrund bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Oberflächenwasser ist in Form von Speicherung (Zisternen) und/oder Versickerung auf eigenen Grundstücken zu behandeln. Niederschlagswasserversickerung ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 erfüllt sind. Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen. Laut der Stellungnahme Fachbereiches Wasserwirtschaft des Landratsamtes Vogtlandkreis kann, bei nicht nachweisbarer Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in Ermangelung der gesicherten Abwasserbeseitigung ein Grundstück ggf. nicht bebaubar sein.

Die konkreten Anbindepunkte für die 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 erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis können im Internetauftritt des Vogtlandkreises heruntergeladen werden bzw. online ausgefüllt werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Für das Satzungsgebiet ist die erforderliche Löschwassermenge im Umkreis von 100 bis 300 m sicherzustellen. Auch dieser Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Prinzipiell stehen dafür das öffentliche Trinkwassernetz, Stillgewässer und sonstige Anlagen zur Verfügung. Inwieweit Regenrückhalte- und Feuerlöschanlagen des benachbarten Industriegebietes mit benutzbar sind, ist mit den zuständigen Behörden noch abzustimmen.

Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zum Satzungsgebiet ist über die öffentliche Straßenanbindung gewährleistet.

Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) hinzuweisen.

Ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM kann über die Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de gestellt werden.

Gas

Eine Gas Anbindung liegt im Plangebiet nicht vor. Der zuständige Betreiber Inetz legt in seiner Stellungnahme im Planverfahren dar, dass bei vorhandenen wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten, eine gasseitige Erschließung, des Geltungsbereiches, möglich ist.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Stadt Falkenstein/Vogtl., Ortsteil Trieb erfolgt über die Kreisentsorgungs GmbH Vogtland (KEV). Aussagen zur konkreten Abfallentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren zu erheben.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die, mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft: (Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: planauskunft.mitteost@telekom.de) hinzuweisen.

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

Umweltbelange

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG oder SächsUVPG ist durch die Außenbereichssatzung „Wiesenweg“ prinzipiell nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB (v.a. FFH-Gebiete / Europ. Vogelschutzgebiete).

Der Gehölzschutz ist nach SächsNatSchG zu beachten und vollumfänglich zu gewährleisten.

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.