

Stadt Bad Elster

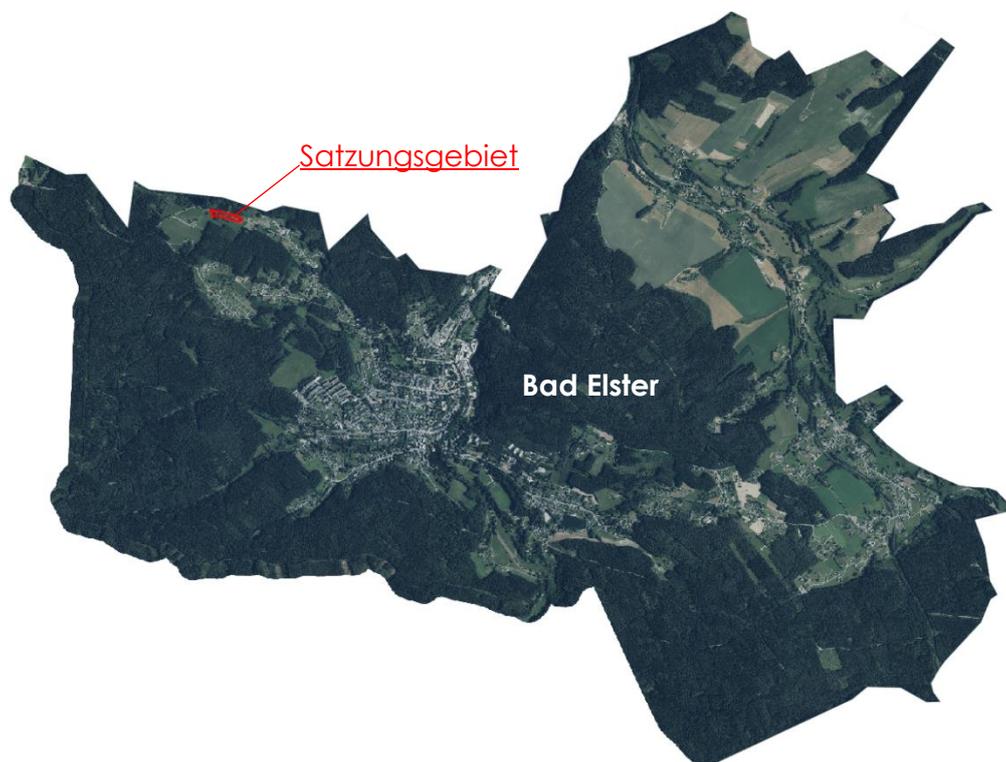
Vogtlandkreis

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

– Außenbereichssatzung –

„Untere Bärenloher Straße“

- BEGRÜNDUNG -



STAND

05/2020

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Außenbereichssatzung „Untere Bärenloher Straße“

Stand:	05/2020
Kommune:	Stadt Bad Elster
Landkreis:	Vogtlandkreis
Region:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Inhalt der Außenbereichssatzung

1. Planzeichnung im Maßstab 1:1.500
 2. Textliche Festsetzungen
- Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

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:	M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortlicher Bearbeiter:	M. Sc. Matthias Geißler

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.....	6
3.1	Anwendungsvoraussetzungen	6
3.2	Verfahren.....	6
3.3	Wirkung	6
4	Satzungsgebiet.....	7
4.1	Lage.....	7
4.2	Naturraum.....	7
4.3	Untergrund, Baugrund, Geologie und natürliche Radioaktivität	7
4.4	Vermessungspunkte	10
5	Anlass und Ziel der Satzung	11
6	Übergeordnete Planungen und Restriktionen	13
6.1	Raumordnung	13
6.2	Flächennutzungsplanung.....	19
6.3	Heilquellenschutzgebiet Bad Brambach – Bad Elster	21
6.4	Naturpark Erzgebirge/Vogtland.....	21
6.5	Landschaftsschutzgebiet.....	21
6.6	Wald	21
6.7	Geschützte Biotope.....	21
6.8	Bodenschutz und Altlasten.....	22
6.9	Weitere Umweltbelange	22
6.10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	23
7	Erschließung	24
7.1	Verkehrstechnische Erschließung	24
7.2	Brandschutz und Löschwasser	24
7.3	Abwasser.....	25
7.4	Trinkwasser	25
7.5	Gasversorgung.....	25
7.6	Elektrizität	25
7.7	Telekommunikation	26
8	Erläuterung der Planungsinhalte.....	28

Tabellen

Tabelle 1: Regionalplanerische Kartenwerke..... 13
Tabelle 2: Bezug raumordnerischer Erfordernisse zur Satzung. 18

Abbildung

Abbildung 1: Punkte des Liegenschaftskatasters (Ringsignatur)..... 11
Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan..... 20
Abbildung 3: Baulücke..... 22

1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

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. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), 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 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)

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)

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) – Vogtlandkreis mit dem Stand 11/2019.

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

- keinen 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 Stadt Bad Elster liegt im Südwesten des Freistaates Sachsen an der Grenze zur Tschechischen Republik. Deutsche Nachbargemeinden sind Bad Brambach, die Stadt Markneukirchen und die Stadt Adorf. Zu Bad Elster gehören die Gemarkungen Bad Elster, Mühlhausen und Sohl.

Das Satzungsgebiet liegt im Westen der Gemarkung Bad Elster und damit im Westen des Stadtgebietes an der Staatsstraße 306, welche in Richtung Westen nach Hranice (Tschechische Republik) führt und in östlicher Richtung an den Stadtkern von Bad Elster und die Bundesstraße 92 bzw. die Kreisstraße 7846 anbindet. Das Satzungsgebiet befindet sich in siedlungsstrukturell eigenständiger Lage.

Ein Hinweis zum Ausbau der Staatsstraße 306 findet sich in Abschnitt 7.1.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bad Elster mit den Nummern 713/6, 715 und 716 vollständig und die Flurstücke mit den Nummern 505/6, 713/5, 714/1 und 717/4 anteilig.

ÖPNV-Anbindungen existieren weiter östlich im Siedlungskern von Bad Elster.

Die Staatsstraße 306 ist Teil des „Musikantenradweges Klingenthal“ (Regionale Hauptroute II-43), der weiter im Osten auf den Radfernweg „Sächsische Mittelgebirge“ und den „Elsterradweg“ trifft.

Im Norden des Satzungsgebietes, bzw. der Staatsstraße 306, fließt der Untere Bärenlohbach, welche dort drei Teiche speist (Oberer, Mittlerer und Unterer Bärenloher Teich).

Das Satzungsgebiet gehört zum ländlichen Kulturraum „Vogtland-Zwickau“.

4.2 Naturraum

Das Satzungsgebiet liegt im Vogtland an der Grenze der Untereinheiten Oberes Vogtland / Elstergebirge. Im Landesentwicklungsplan ist der Bereich Teil der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume zwischen 40 und 70 km² mit einer besonders hohen Wertigkeit. Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Vogtland“.

Die potentielle natürliche Vegetation im Satzungsgebiet ist Vogtländischer (Tannen-Fichten-)Buchenwald (nach Süden orientiert) bzw. Typischer Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald (nach Norden in Richtung Unterer Bärenloher Bach orientiert).

4.3 Untergrund, Baugrund, Geologie und natürliche Radioaktivität

Die digitale Bodenkarte stellt für das Satzungsgebiet Böden aus anthropogenen Sedimenten über Fest- oder Lockergestein dar (basenreich, schwach vernässt). Der Untergrund wird von Phyllit (Kambrium-Ordovizium) der Klingenthal-Gruppe bzw. Körnerberg-Formation gebildet. Im Norden des Satzungsgebietes schließt sich nach Digitaler Geologischer Karte Auengley aus fluvilimnogenem Schluff (Unterer Bärenlohbach) über quartären Gesteinsbildungen an (organogene Bildungen).

Das Plangebiet befindet sich aus strukturgeologischer Sicht in der Südvogtländischen Querzone. Die anstehenden Festgesteine sind entlang von Störungen in ihrer Raumlage gegeneinander versetzt. Laut geologischer Karte (Geologische Karte Erzgebirge/Vogtland 1:50.000) wird der Untergrund im Plangebiet von anchimetamorphem

Schluffphyllit der Klingenthal-Gruppe (Kambrium / Ordovizium) gebildet. Die Festgesteine werden von einer eher geringmächtigen Verwitterungs- und lockergesteinsartigen Zersetzungsschicht bedeckt. Geländenahe dominieren die Verwitterungs- und Zersetzungsprodukte der Festgesteine in Form von Hanglehm und Hangschutt, die ggf. eiszeitlich umgelagert wurden. Entlang des Bärenlohbachs sind Kiese, Sande und Schluffe sowie ggf. humose Tone als holozäne Bildungen zu erwarten. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich ist die natürliche Schichtenfolge teilweise gestört und es ist mit dem Auftreten von anthropogenen Auffüllungen und Hindernissen (z. B. mit Fundamentresten) in geringem Umfang zu rechnen.

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 Baugrundsichtung, 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.

In Auswertung des Geodatenarchivs des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen im Umfeld des Plangebietes einzelne Bodenaufschlüsse vor. Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert und, sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden.

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 Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Sofern die Errichtung oder Wiederherstellung von Verkehrswegen nach RStO 12¹ geplant ist, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Im Plangebiet können nach Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie unter Umständen im Untergrund geringfügig auslaugungsfähige Gesteine (Karbonate) anstehen. Aufgrund der Überdeckung der auslaugungsfähigen Gesteine sind jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Geländeoberfläche zu erwarten (Zone 3 - Verkarstung unkritisch).

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R². Auf die DIN 4149 und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) wird hingewiesen.

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

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

Anforderungen zum Radonschutz resultieren aus §§ 121 – 132 StrlSchG sowie §§ 153 – 158 StrlSchV. 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.

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).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wird auf die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen verwiesen (Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle).

¹ Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeits-gruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012.

² Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149:2005-04. Anhang B in: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 15.12.2017.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH und "Eichigt" (Feldnummer 1684) Trilithium Erzgebirge GmbH i. G. zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes sind nicht zu erwarten.

Das Satzungsgebiet tangiert den archäologischen Relevanzbereich des neuzeitlichen Ortskerns [D-65310-02]. Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmalzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten und bei jeder Tiefbaumaßnahme zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 SächsDschG. Gemäß § 14 SächsDschG bedürfen deshalb sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Das Vogtland wurde bis 1945 von Bombenangriffen, insbesondere auch in der Nähe des Satzungsgebietes, getroffen. Konkrete Hinweise über zu erwartende Kampfmittelfunde im Satzungsgebiet liegen nach Auswertung der dem Landratsamt Vogtlandkreis vorliegenden Unterlagen, einschließlich der von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Fachdienst Kampfmittelbeseitigung übergebenen Unterlagen jedoch nicht vor. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, ist dies nach § 3 der Kampfmittelverordnung unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen. Das Betreten der Fundstelle ist nach § 4 der Kampfmittelverordnung verboten. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

4.4 Vermessungspunkte

Geplante oder bestehende Objekte eines Vorhabens beziehen sich lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches Raumbezugssystem. Dabei wird zwischen Punkten der Grundlagenvermessung (Raumbezugsfestpunkte, Höhenfestpunkte und Schwerefestpunkte) und Punkten des Liegenschaftskatasters (Aufnahmepunkte, den Raumbezugsfestpunkten nachgeordnete Vermessungspunkte) unterschieden.

Sollten innerhalb des Satzungsgebietes Punkte des Liegenschaftskatasters (siehe Abbildung 1) gefährdet sein, bittet das Amt für Kataster und Geoinformation des Vogtlandkreises um rechtzeitige Mitteilung. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) zuständig.



Abbildung 1: Punkte des Liegenschaftskatasters (Ringsignatur).

5 Anlass und Ziel der Satzung

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird eine abschließende, städtebaulich geordnete Nutzung im Satzungsgebiet an der Unteren Bärenloher Straße angestrebt. Die vorhandene Bebauung lässt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil vermuten. Ein größerer städtebaulicher Zusammenhang fehlt in diesem Bereich und wird in Folge der Außenbereichssatzung nicht hergestellt. Dem Wesen der Außenbereichssatzung entspricht gerade nicht, dass in deren Folge ein Ortsteil entsteht. Der Außenbereichscharakter des umfassten Bereiches bleibt erhalten.

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. Der Gesetzgeber macht keine konkreten Festlegungen, zu Mindestanforderungen an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“. Der baulich geprägte Bereich weist hinsichtlich der Gebäudestellung eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die ihn als Siedlungsansatz qualifiziert.

Bei der Festlegung des Geltungsbereiches bzw. des baulichen Zusammenhangs wurden keine Nebenanlagen (oder Gebäude wie Schuppen, Scheunen oder Wochenendhäuser etc.) genutzt, um den vorhandenen bebauten Bereich zu legitimieren oder zu erweitern. Innerhalb des Satzungsgebietes liegende Nebenanlagen befinden sich innerhalb des Zusammenhangs der Hauptgebäude. Alle tatsächlich im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB am Zusammenhang teilnehmenden Gebäude wurden berücksichtigt und in den Umgriff des Geltungsbereiches einbezogen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bauungszusammenhang um einen bebauten Bereich im Außenbereich mit 3 Hauptgebäuden (Einfamilienhäuser und ein

Mehrfamilienhaus, jeweils mit zugeordneten Nebengebäuden) und einer Freifläche innerhalb dieses baulichen Zusammenhangs, die einer Verdichtung zugänglich ist.

Innerhalb der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, führt die bereits vorhandene Bebauung dazu, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB zu dienen, nicht mehr vollumfänglich erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung dient Wohnzwecken. Eine Bebauung, die anderen Zwecken als dem Wohnen dient und der die vorhandene Wohnbebauung untergeordnet sein könnte, ist nicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung deutet damit eindeutig auf die Entwicklung zu einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich im Wege der angestrebten baulichen Verdichtung hin. Unter diesen Aspekten ist ein bebauter Bereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB gegeben (vgl. BVerwG, Urteil vom 13.07.2006 – Aktenzeichen 4 C 2.05).

Innerhalb des Satzungsgebietes besteht die Absicht, sich bietende Verdichtungsmöglichkeiten entlang der vorhandenen Erschließungsstraße (Untere Bärenloher Straße) zu nutzen und so der ortsansässigen Bevölkerung zugänglich zu machen. Eine Erweiterung der Bebauung in den offenen Außenbereich hinein findet damit nicht statt.

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. Vorhaben werden sich vorrangig auf Ersatzbauten beschränken. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist der Ausformung des Geltungsbereiches nach nicht vorgesehen und nicht möglich.

6 Übergeordnete Planungen und Restriktionen

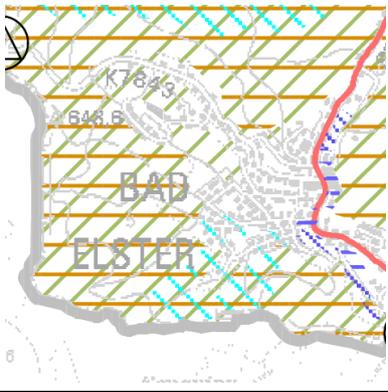
6.1 Raumordnung

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:

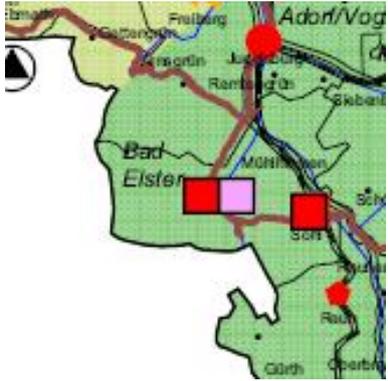
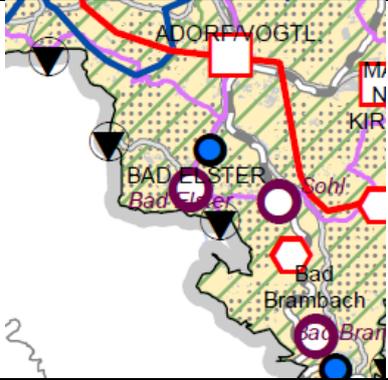
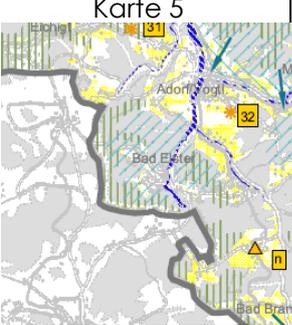
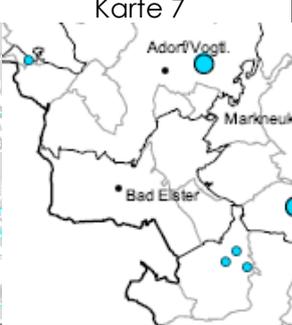
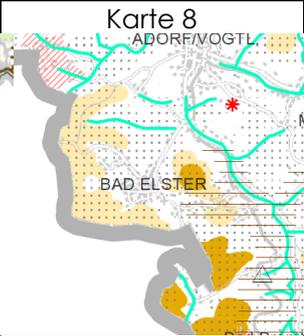
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP**),
- Regionalplan Südwestsachsen 2008 (im Folgenden **RP SWS**) und
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (im Folgenden **RP-E RC**).

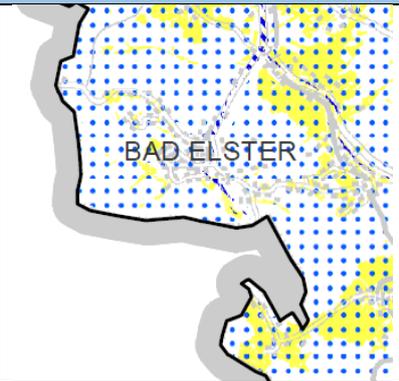
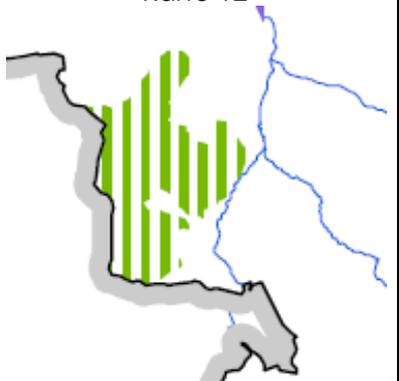
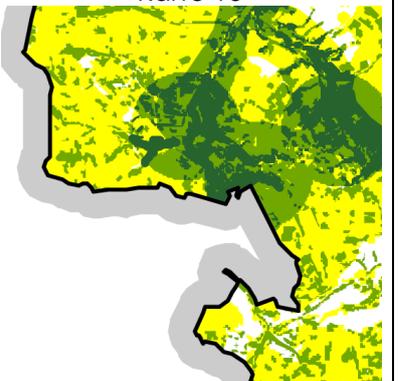
Die Regionalpläne konkretisieren die Ziele und Grundsätze des LEP. Ausgewertet wurden insbesondere die kartographischen Darstellungen der Regionalpläne sowie die zugehörigen Ziele, Grundsätze und sonstigen relevanten textlichen Darstellungen. Eine Übersicht über die Auswertung der Karten des RP SWS und 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				
	Freiraumstruktur			
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td>Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Landschaftsbild/Landschaftserleben (Kap. 2.1.2)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td>Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.2)</td> </tr> </table>		Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Landschaftsbild/Landschaftserleben (Kap. 2.1.2)	
	Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Landschaftsbild/Landschaftserleben (Kap. 2.1.2)			
	Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.2)			
Karte 1 – Raumnutzung				
	Freiraumstruktur			
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">  </td> <td>Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)</td> </tr> </table>		Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)	
	Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)			

Karte 2 – Siedlungswesen		
	Denkmalschutz- und Ortsstrukturen (Kap. 1.1)	
		LEADER-Gebiet, Förderkulisse 2007-2013
	Schützenswerte Siedlungsstrukturen	
		Denkmalschutzgebiete, Vorschläge
	Schützenswerte Ortsstrukturen	
Karte 2 – Siedlungswesen		
		Vorschlag Denkmalschutzgebiete
		Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht
		Schützenswerte Ortsstrukturen
Karte 3 – Raumstruktur		
		Raumkategorie ländlicher Raum
		Regionale Achse im Zuge der überregionalen Verbindungsachsen des LEP 2013 – Achse mit schienegebundenem Nahverkehr (++++)
	Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen	
	T	Tourismus
	gK	grenzübergreifende Kooperation
	GS	Gesundheit/Soziales
Karte 3 – Raumstruktur		
		Raumkategorie Ländlicher Raum
		Überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachse
	Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen	
	T	Tourismus (Z 1.3.3.2)
G	Gesundheit/Soziales (Z 1.3.3.4)	

Karte 4 - Tourismus			
		Tourismus- und Erholungsgebiete (Kap 1.8) Touristische Bestandsgebiete	
		Kur- und Erholungsort (staatlich anerkannt) Kurort (Neuprädikatisierung)	
		Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus	
		Radfernweg Radroute Sächsische Mittelgebirge	
Karte 4 – Tourismus und Erholung			
		Destination Sachsen: Vogtland (Z 1.8.1)	
		Staatlich anerkannter Kurort (Z 1.8.3)	
		Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“	
		Wald	
Karte 5 – Bereiche mit besonderer Nutzung: Frischluftentstehungsgebiet (Kap. 2.1.6) Karte 6 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Karte 7 – Tierhaltungsstandorte Karte 8 – Bergbaumgang Die Karten 6 bis 8 beinhalten keine regionalplanerischen Darstellungen.			
			
Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf: Grenznahe Räume (Z. 1.9.3.1) Karte 6 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen: keine Darstellung Karte 7 – Landschaftsgliederung: Grenze Elstergebirge / Oberes Vogtland Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz: keine Darstellung			
			

Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen		
		<p>Boden</p> <p>Gebiete mit besonderer potentieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4)</p>
		<p>Grundwasser</p> <p>Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)</p>
Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen		
	<p>Böden mit besonderer Funktionalität (Kap. 2.1.5)</p>	
		<p>Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion</p>
		<p>Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion</p>
<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft: Großflächige Gebiete mit stark sauren Böden (G 2.1.5.6)</p> <p>Karte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung: Das Satzungsgebiet ist von Wald-Lebensräumen umgeben.</p> <p>Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse: Fledermausrelevante Strukturen: relevante Strukturen</p>		
Karte 11	Karte 12	Karte 13
		

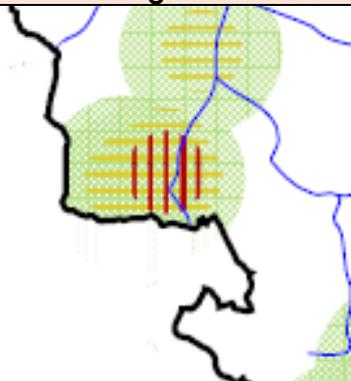
Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung			
Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung Anlage 1 – Naturräumliche Gliederung: Vogtland, Oberes Vogtland Anlage 2 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung: keine Darstellung Anlage 4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht: Landschaftsschutzgebiet Anlage 5 – Ökologischer Verbund und regionale Maßnahmenswerpunkte: Satzungsgebiet als Siedlungskörper, umgeben von regionaler Verbundkulisse			
Anlage 1 Vogtland Oberes Vogtland	Anlage 2	Anlage 3	Anlage 4 129 130 Bad Elster 131
Anlage 3 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz			
	Aktionsbereich von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotential		
		Sommerquartiere/Wochenstuben Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügel-Fledermaus	
		Rastquartiere auf Zug/Winterquartiere Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus, Großes Mausohr, Breitflügel-Fledermaus	
Anlage A – Kernflächen des großräumig übergreifenden Biotopverbunds: Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz Anlage B – Unzerschnittene verkehrsarme Räume: 40 – 70 km² mit einer besonders hohen Wertigkeit gem. LEP 2013, Z 4.1.1.2 Anlage C – Großflächig naturnahe Waldkomplexe: Wald, kein Waldkomplex Anlage E – Regionale Schutzgebietskonzeption: Landschaftsschutzgebiet, festgesetzt			
Anlage A	Anlage B	Anlage C	Anlage E C 56 C 90 BAD ELSTER MARKT
Anlage D – Landschaftsbildeinheiten			
		Stadtlandschaft	
		Wald-Feld-Wechsel	
		Schutzbedürftiger Bereich für das Landschaftsbild / Landschaftserleben	

Tabelle 2: Bezug raumordnerischer Erfordernisse zur Satzung.

Erfordernisse und Darstellungen	Bezug zur Satzung
<p>Das Satzungsgebiet liegt nach RP SWS innerhalb von Vorbehaltsgebieten Natur- und Landschaft, sowohl Landschaftsbild/Landschaftserleben als auch Arten- und Biotopschutz. Nach RP-E RC liegt das Satzungsgebiet in einem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Z 1.1.10 RP SWS: Renaturierung/Entsiegelung brachgefallener Bauflächen im Außenbereich</p> <p>G 2.1.2.2 SWS: Erhalt und gebietspezifische Ergänzung von charakteristischen Strukturen und Landschaftselementen</p> <p>Z 2.1.3.2 SWS: Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie angepasste Nutzung als Grundgerüst des regionsweiten ökologischen Verbundsystems, naturschonende Landnutzung</p> <p>Z 2.1.3.5 SWS: Vermeidung von Zerschneidungs- und Barrierewirkungen</p> <p>Z 2.1.3.1 RP-E RC: naturschonende Landnutzung, Entwicklung des übergreifenden Biotopverbunds</p>	<p>Infolge der Aufstellung der Satzung sind keine Zerschneidungs- oder Barrierewirkungen zu erwarten. Eine Störung des großräumigen Verbundsystems tritt nicht ein. Brachgefallene Flächen liegen nicht innerhalb des Satzungsgebietes. Im Übrigen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 BauGB zu prüfen.</p> <p>Eine Betroffenheit von „besonders feuchten, trockenen, flachgründigen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder erschwerende Nutzungsbedingungen gekennzeichneten Böden (Extremstandorte)“ (vgl. Z 2.1.3.1 RP-E RC) besteht nicht.</p>
<p>Bad Elster verfügt nach beiden Regionalplänen, RP SWS und RP-E RC, über schützenswerte Ortsstrukturen. Vorschläge für Denkmalschutzgebiete liegen vor. Im RP-E RC ist eine Signatur für eine Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht eingetragen.</p>	<p>Die regionalplanerischen Darstellungen betreffen den zentralen Siedlungskörper von Bad Elster. Im Satzungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte oder Bereiche anzutreffen.</p>
<p>Bad Elster liegt innerhalb eines touristischen Bestandsgebietes (RP SWS) als staatlich anerkannter Kurort. Es hat die besondere Gemeindefunktion Tourismus (RP SWS) und befindet sich an einem Radfernweg. Das Satzungsgebiet liegt im Naturpark Erzgebirge Vogtland.</p> <p>Z 1.8.1 RP SWS: touristische Funktionen/touristische Infrastruktur entwickeln</p> <p>G 1.8.5 RP SWS: abgestimmte Entwicklung des Naturparks</p> <p>Z 1.8.6 RP SWS: Bad Elster als überregional bedeutsames Heilbad entwickeln</p> <p>Z 1.8.7 RP SWS: touristische Funktionen der Kur- und Erholungsorte ausbauen, Prädikatisierung sichern</p> <p>Z 1.8.1 RP-E RC: Entwicklung von touristischen Funktionen</p> <p>Z 1.8.3 RP-E RC: Erhalt landschaftlicher Besonderheit, attraktive Ortsbildgestaltung</p>	<p>Die Aufstellung der Außenbereichssatzung steht der touristischen Entwicklung von Bad Elster in keiner Weise entgegen. Der Erhalt besonderer Prägungen des Orts- und Landschaftsbildes muss im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.</p>
<p>Das Satzungsgebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer potentieller Erosionsgefährdung des Ackerbodens und in einem Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Böden im Bereich</p>	<p>Infolge einer erleichterten Bebauung der Flächen im Satzungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ackerbauliche Flächen oder den Grundwasserzustand zu besorgen.</p>

<p>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>Das Satzungsgebiet liegt nach RP-E RC in einem Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung.</p> <p>G 2.1.3.8 RP-E RC: Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen</p>	<p>G 2.1.3.8 RP-E RC bezieht sich auf größere Offenlandbereiche bzw. auf solche Vogelarten, welche besonders an diese Landschaften gebunden sind. Bezogen wird sich dabei auf „Baumaßnahmen im Offenland. Wie in der Begründung zu G 2.1.3.8 RP-E RC dargelegt, benötigen Vögel des Offenlandes verhältnismäßig großräumig störungsarme Räume und offene Bereiche mit geeigneten Bruthabitaten, ausreichend Nahrungsangebot und ggf. bestimmte Vertikalstrukturen.</p> <p>Im Satzungsgebiet ist bereits Bebauung vorhanden. Zwischenräume sind für die Ansprüche von Offenlandarten zu klein. Weiterhin liegt das Satzungsgebiet an der Staatsstraße 306. Im Süden schließt sich in geringer Entfernung Wald an. Von einem wirksamen Kuliseneffekt infolge von Baumaßnahmen im Satzungsgebiet ist also nicht auszugehen. Im Rahmen von Baumaßnahmen gelten alle artenschutzrechtlichen gesetzlichen Vorschriften vollumfänglich. Diese greifen, sollten widererwarten entsprechende Arten beispielsweise in zukünftigen Vorhabensbereichen brüten.</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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Elster (Bekanntmachung am 09.05.1998) ist das Satzungsgebiet als Grünfläche dargestellt (vgl. Abbildung 2).

Das Satzungsgebiet liegt südlich der Unteren Bärenloher Straße. Die Grünflächendarstellung südlich der Unteren Bärenloher Straße beginnt rund 350 Meter im Osten des Satzungsgebietes auf Höhe der Hausnummer 16 mit dem Auslaufen der Darstellung von Wohnbauflächen. Sie zieht sich von da an rund einen Kilometer beidseitig der Bärenloher Straße nach Westen, wo Flächen für den Wald beginnen. Sie füllt dabei die Fläche zwischen den die Bärenloher Straße umgebenden Waldflächen nach SächswaldG. Innerhalb der Grünflächendarstellung liegen die lockere Bebauung entlang

der Unteren Bärenloher Straße sowie eine Hofanlage. Außerhalb der bebauten Flächen und zugehörigen Gärten sowie der Verkehrsflächen wird der Bereich überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die Grünflächendarstellung ist mit keiner Zweckbestimmung gekennzeichnet. In der Begründung des Flächennutzungsplans sind keine Aussagen zu Grünflächendarstellungen getroffen.

In Zusammenschau vorgenannter Sachverhalte, lässt sich feststellen, dass im konkreten Fall der Darstellung von Grünflächen an dieser Stelle lediglich eine „Auffangfunktion“ im Flächennutzungsplan zukommt, um keine im damaligen Verständnis der Stadt Bad Elster ebenfalls nicht umfänglich betriebene (intensiv-)landwirtschaftliche Nutzung mit gemeinhin zulässiger eingestreuter Außenbereichsbebauung zu suggerieren.

Gleichzeitig ist aus den städtebaulichen Begründungen im FNP-Erläuterungsbericht nicht zu entnehmen, dass der Flächennutzungsplan hier andere Nutzungen als Grünflächen gezielt ausschließen will. Die dargestellten Grünflächen schließen ausschließlich Wohnnutzungen und Landwirtschaftsflächen ein. Eine Grünfläche, im engeren Sinn mit einer konkret begründeten Zweckbestimmung, kommt nicht vor.

Ein Bauflächenverzicht an dieser Stelle erfolgte gewiss in der Absicht, eine bauliche Verdichtung des Bereiches entlang der Bärenloher Straße in größerem Maße zu vermeiden. Aus der Aufstellung der Außenbereichssatzung folgt potentiell jedoch lediglich eine geringfügige Verdichtung. Eine mögliche bauliche Verdichtung innerhalb des Satzungsgebietes würde sich auf maximal ein Gebäude beschränken. Insofern wird dem Planungswillen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht widersprochen.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nach der Konzeption des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die Anwendungsvoraussetzung für das Instrument der Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB ist gegeben.

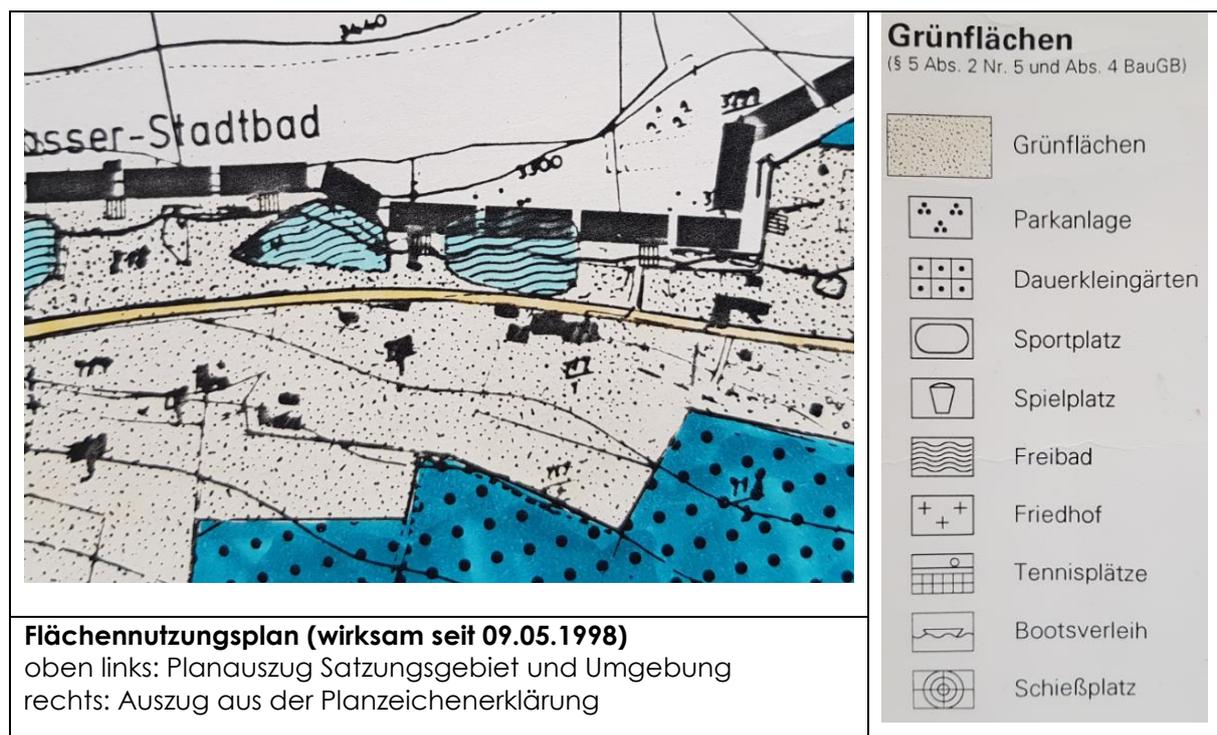


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan.

6.3 Heilquellenschutzgebiet Bad Brambach – Bad Elster

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Brambach – Bad Elster. Es gilt die Verordnung des Vogtlandkreises über die Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Brambach und Bad Elster vom 1. Dezember 2008. Diese regelt die Schutzbestimmungen für die Schutzzone III in § 7. Die Verordnung steht der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen und ist im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die dezentrale Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben (Schmutz- und Regenwasser), ist spätestens im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Gelingt dies im Einzelfall nicht, ist mit einer Ablehnung des Vorhabens zu rechnen.

6.4 Naturpark Erzgebirge/Vogtland

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Es gilt die Naturparkverordnung Erzgebirge/Vogtland vom 9. Mai 1996 (SächsGVBl. S. 202, 380), die zuletzt durch die Verordnung vom 22. Juni 2015 (SächsGVBl. 11, August 2015) geändert worden ist. Nach § 4 Abs. 5 der Verordnung umfasst die Entwicklungszone „die bebauten Bereiche und die künftig gemäß dem Schutzzweck nach § 5 für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommenden Flächen des Außenbereiches“. Die Verordnung steht der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen und ist im Zuge künftiger Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6.5 Landschaftsschutzgebiet

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Vogtland“. Grundlage des Landschaftsschutzgebietes ist der Beschluss des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt vom 12.07.1968 (Nr. 165/68), zuletzt geändert durch Verordnung des Vogtlandkreises vom 02.04.2015 (SächsGVBl. S. 385). Damit existiert für das Landschaftsschutzgebiet derzeit keine rechtswirksame Verordnung. Diese befindet sich derzeit im Entwurfsprozess. Nach derzeitigem Stand ist vorgesehen, das Satzungsgebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen. Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes steht der Aufstellung der Ergänzungssatzung deshalb nicht entgegen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhebt keine Einwände.

6.6 Wald

Südlich des Satzungsgebietes befindet sich Wald nach SächsWaldG. Nachbarrechte und Nachbarpflichten nach § 25 SächsWaldG gelten entsprechend. Die entsprechenden Abstände können überall im Satzungsgebiet eingehalten werden.

6.7 Geschützte Biotope

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

Im Osten des Flurstückes 713/1 wurde während der Selektiven Biotopkartierung im Offenland am 01.08.1996 ein nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Frischwiese“ erfasst.

Am 05.06.2016 wurden im Rahmen des Grobmonitorings der FFH-Lebensraumtypen zwar bestehende Frischwiesen der Umgebung kartiert, jedoch nicht im Satzungsgebiet. In der aktuellen FFH-Kartierung findet sich folglich kein Eintrag an dieser Stelle.

Tatsächlich handelt es sich an dieser Stelle aktuell um Grünland mit lockerem Gehölzaufwuchs (Abbildung 3).



Abbildung 3: Baulücke.

6.8 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 Kulturschichte 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.

6.9 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.

6.10 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 Staatsstraße 306 (Untere Bärenloher Straße).

Durch den über Planfeststellung geregelten Ausbau der Staatsstraße 306 (Modernisierung der historischen grenzüberschreitenden Straßenverbindung Bad Elster – Hranice) der aktuell realisiert wird, kann es bei den im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücken durch Verbreiterung der Straße zu Änderungen beim Zuschnitt der Grundstücksgrenzen kommen. Auswirkungen auf den Rechtsstatus und Regelungsgehalt der Außenbereichssatzung resultieren hieraus nicht. Eine Anpassung an die Staatsstraße (Abstände, Zufahrt etc.) geschieht im Vollzug der Satzung.

Das geplante Satzungsgebiet liegt am Beginn der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt (gelbe Ortstafel) an der S 306. Bei konkreten Vorhaben muss bezüglich neuer Zufahrten eine Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (Niederlassung Plauen) stattfinden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle "Untere Bärenloh" befindet sich unterhalb des Satzungsgebietes in Richtung Zentrum. Bei einer Nachverdichtung im Satzungsgebiet, steigt auch das Fußgängerverkehrsaufkommen (Schulkinder) zu dieser Haltestelle geringfügig.

7.2 Brandschutz und Löschwasser

Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung für Bauvorhaben ist innerhalb der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Gewährleistet werden muss, dass für die im Satzungsgebiet geplanten Gebäude und Anlagen eine den Erfordernissen entsprechende Löschwasserversorgung gesichert wird. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass für ein normales Einfamilienhaus eine Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für eine mögliche Löschdauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen muss (nach Arbeitsblatt W 405). Bei größeren Gebäuden und Anlagen kann sich diese erforderliche Löschwassermenge zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes entsprechend erhöhen. In die Betrachtung zur Löschwasservorhaltung können alle geeigneten Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m einbezogen werden (Hydranten, Teiche, Bäche, Brunnen etc.). Zu beachten ist, dass eine der Löschwasserentnahmestellen sich möglichst nicht weiter als 100 - 120 Meter vom Objekt entfernt befinden sollte, um so in einem Brandfall die schnelle und sichere Aufnahme einer wirkungsvollen Erstbrandbekämpfung gewährleisten zu können.

Zu den für die Löschwasserversorgung vorgesehenen Gewässern muss eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein. Anforderungen an derartige Zufahrten sind in der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" enthalten. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten im erforderlichen Maße erreicht werden können.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen ist, dass die Gebäude mit Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen in einem möglichen Brand- oder anderem Notfall schnell und sicher anfahren können. Hierbei ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr anzuwenden".

Über die Straßenanbindung an die Untere Bärenloher Straße kann die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge zum Satzungsgebiet gewährleistet werden.

7.3 Abwasser

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Bad Brambach – Bad Elster (siehe Abschnitt 6.3). Im Satzungsgebiet sind keine Anlagen des zuständigen Erschließungsträgers (Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland) vorhanden. Die Grundstücke sind dauerhaft dezentral zu entsorgen. Für den Bau von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist die Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Vogtlandkreis einzuholen.

Die dezentrale Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben (Schmutz- und Regenwasser), ist spätestens im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären. Gelingt dies im Einzelfall nicht, ist mit einer Ablehnung des Vorhabens zu rechnen.

7.4 Trinkwasser

Die Wohngrundstücke Untere Bärenloher Straße Nr. 51 und 53 im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind trinkwasserseitig erschlossen. Die Versorgungsleitung verläuft über Privatgrund in den Flächen hinter dem Anwesen, zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches.

7.5 Gasversorgung

Die zuständige Netzbetreiberin für das Gasversorgungsnetz der eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG in Bad Elster ist die inetz GmbH. Diese betreibt unmittelbar im Satzungsgebiet keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Eine gasseitige Erschließung der ausgewiesenen Fläche ist prinzipiell möglich, jedoch ist auf Grund der Entfernung zum bestehenden Leitungsnetz eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben.

7.6 Elektrizität

Im Satzungsgebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Die Anlagen wurden in die Planzeichnung übernommen. Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten.

In ihrer Stellungnahme vom 14.02.2020 teilt die MITNETZ STROM folgende Forderungen und Hinweise mit.

- Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.
- Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der Servicenummer 0800 2 884400 (kostenfrei) rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

- Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.
- Im Bereich von vorhandenen Freileitungen wird auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211 verwiesen. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.
- Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.
- Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Bad Elster erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.
- Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden.
- Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt von Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer.
- Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung der Übertragungsanlagen beabsichtigt die MITNETZ STROM, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Die MITNETZ STROM bittet, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Bad Elster zu berücksichtigen.
- Nach Festlegung genauer Vorhaben bittet die MITNETZ STROM um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in ihre Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordination mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

7.7 Telekommunikation

Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH sind vorhanden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten, die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft (planauskunft.mitteost@telekom.de) hinzuweisen. Dabei werden weitere Maßnahmen zum Schutz der Anlagen festgelegt. Bauvorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Te-

Telekommunikationsanlagen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit der Telekommunikationsanlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

8 Erläuterung der Planungsinhalte

Durch die Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit eingeräumt, Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleine 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 3 Hauptgebäuden mit zugeordneten Nebengebäuden. Die Hauptgebäude sind Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus.