

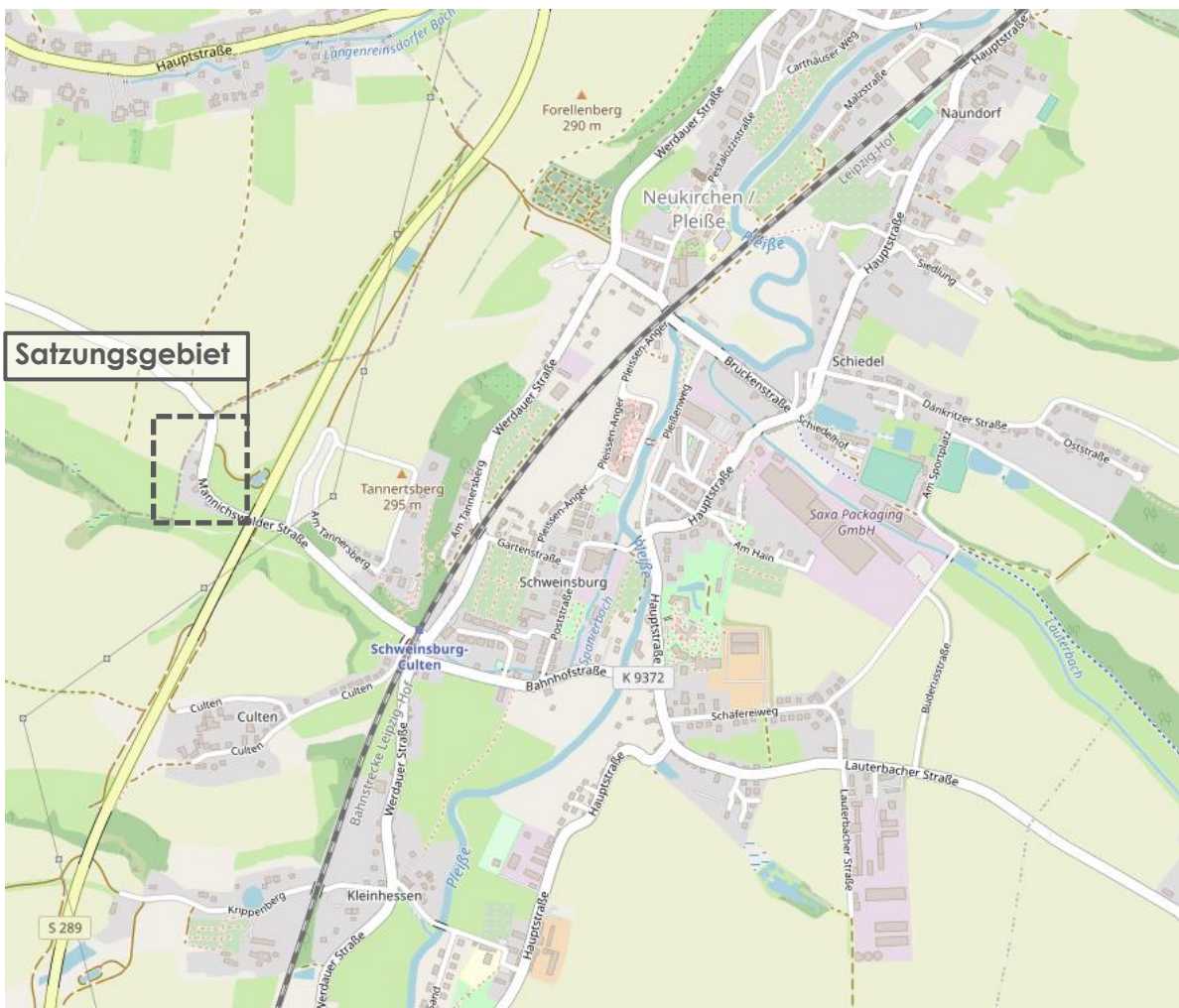
Gemeinde Neukirchen / Pleiße

Landkreis Zwickau

Außenbereichssatzung „An der Mannichswalder Straße“

Gemarkung Schweinsburg

- BEGRÜNDUNG -



STAND

ENTWURF 12/2023

PLANVERFASSER

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

www.staedtebau-chemnitz.de

Außenbereichssatzung „An der Mannichswalder Straße“

Stand:	12/2023
Kommune:	Gemeinde Neukirchen / Pleiße
Landkreis:	Zwickau
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
Verantwortlicher Bearbeiter: Dipl.-Ing. Cindy Ullrich

Geschäftsleitung
Chemnitz, Dezember 2023

Urheberrecht

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

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Plangrundlage	5
3	Rechtlicher Rahmen.....	5
3.1	Anwendungsvoraussetzungen.....	5
3.2	Verfahren	5
3.3	Wirkung.....	5
4	Satzungsgebiet	6
4.1	Lage.....	6
4.2	Naturraum.....	7
4.3	Baugrund	7
5	Anlass und Ziel der Satzung	7
6	Übergeordnete Planungen und Restriktionen	8
6.1	Raumordnung.....	8
6.2	Flächennutzungsplanung	16
6.3	Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz.....	16
6.4	Bodenschutz und Altlasten	16
6.5	Weitere Umweltbelange.....	17
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	17
7	Erschließung	17
7.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	17
7.2	Brandschutz und Löschwasser.....	17
7.3	Weitere Stadttechnische Erschließung (Entwurfassung)	17
8	Erläuterung der Planungsinhalte	18
9	Fotos vom Satzungsgebiet.....	19

Tabellen

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

Abbildungen

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

1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2 Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet einen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Gemeinde Neukirchen, Gemarkung Schweinsburg mit dem Stand 04/2023.

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 Darstellungen 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 entgegengehalten werden.

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

4 Satzungsgebiet

4.1 Lage

Die sächsische Gemeinde Neukirchen / Pleiße mit den Ortsteilen Dänkritz, Lauterbach und Neukirchen / Pleiße liegt im westlichen Bereich des Landkreises Zwickau, der zur Region Chemnitz im Freistaat Sachsen gehört. Neukirchen / Pleiße ist über die S 294, S 289, S 290 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Das Oberzentrum Zwickau ist rund 11 km östlich gelegen, die Mittelzentren Crimmitschau und Werdau jeweils circa 3 km und 6 km entfernt. Die Bundesautobahn BAB 4 ist an den Anschlussstellen Schmölln (über S 290) rund 9 km nordwestlich bzw. Anschlussstelle Meerane (über K9372) 10 km nordöstlich erreichbar. Darüber hinaus ist die Stadt über Staats- und Kreisstraßen mit dem Umland verbunden. Neukirchen / Pleiße ist an das überregionale Eisenbahnnetz angebunden. Über die S-Bahnverbindung Zwickau – Leipzig - Halle (Saale) besteht Anschluss an die Sachsen-Franken-Magistrale Hof – Plauen – Zwickau - Chemnitz - Dresden. Von Zwickau aus bestehen über die Erzgebirgsbahn und die Vogtlandbahn Verbindungen ins Erzgebirge. Über S-Bahn- und Buslinien bestehen Anschlüsse in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Nachbarkommunen sind von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Stadt Crimmitschau, Stadt Zwickau, Stadt Werdau und Gemeinde Langenbernsdorf.

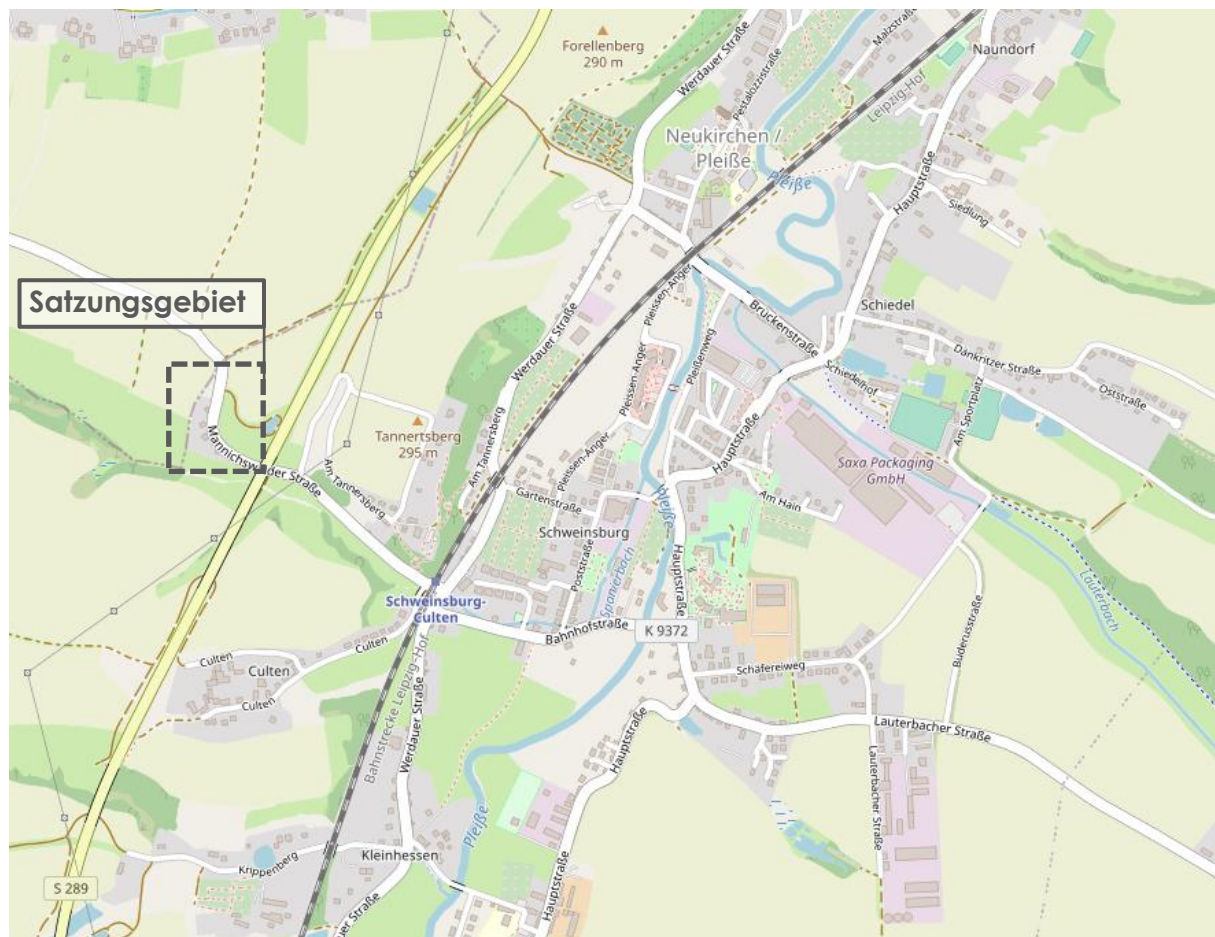


Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes (Quelle Kartengrundlage: openstreetmap.org [15.11.2023])

Der Ortsteil Neukirchen / Pleiße gliedert sich in die Gemarkungen Culten, Kleinhessen, Neukirchen und Schweinsburg. Das Satzungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Schweinsburg, direkt an der Grenze zu Crimmitschau, westlich der Mannichswalder Straße (K 9372). Das Satzungsgebiet befindet sich in siedlungsstrukturell eigenständiger Lage und umfasst eine Fläche von 7.846 m².

Das Satzungsgebiet umfasst vollständig die Flurstücke der Gemarkung Schweinsburg mit den Nummern 159/1, 159/2, 158/1, 158/2 und 158/3.

ÖPNV-Anbindungen existieren circa 600 m südlich des Satzungsgebietes am Siedlungskörper von Neukirchen / Pleiße durch die Haltestelle „Bahnhof Schweinsburg-Culten“, welche durch die S-Bahn-Linie S5 und die Buslinie 160 angefahren wird.

In circa 50 m Entfernung befindet sich südlich der Spaniertälgraben.

4.2 Naturraum

Das Satzungsgebiet liegt nach dem Landesentwicklungsplan - Karte 6 in der sog. Landschaftseinheit „Erzgebirgsbecken“. Im in Aufstellung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz in Karte 7 – „Landschaftsgliederung“ liegt die Gemeinde Neukirchen / Pleiße ebenfalls in der sog. Landschaftseinheit der Kulturlandschaft „Erzgebirgsbecken“.

4.3 Baugrund

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

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

5 Anlass und Ziel der Satzung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich mit 4 Hauptgebäuden (Einfamilienhäuser, teilweise mit zugeordneten Nebengebäuden).

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

Die vorhandene Bebauung erfüllt nicht die Voraussetzungen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Innerhalb des Satzungsgebietes besteht die Absicht, die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen, um einzelnen konkreten Bauabsichten der ortsansässigen Bevölkerung innerhalb dieses bebauten Bereiches Rechnung tragen zu können. Für das bereits bebaute Plangebiet, welches vollständig in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird, erfolgt damit gleichzeitig die Festlegung der abschließenden städtebaulichen Lösung. Mit der städtebaulichen Ordnung ist die Legalisierung vorhandener Bebauung, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll, verbunden. Darüber hinausgehende, bauliche Entwicklungen sind seitens der plangebenden Kommune in diesem Bereich zukünftig weder beabsichtigt noch wären sie zulässig. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist der Ausformung des Geltungsbereiches nach nicht vorgesehen und nicht möglich.

6 Übergeordnete Planungen und Restriktionen

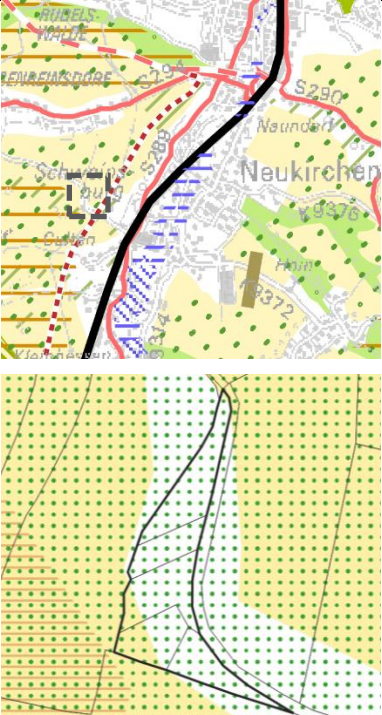


6.1 Raumordnung

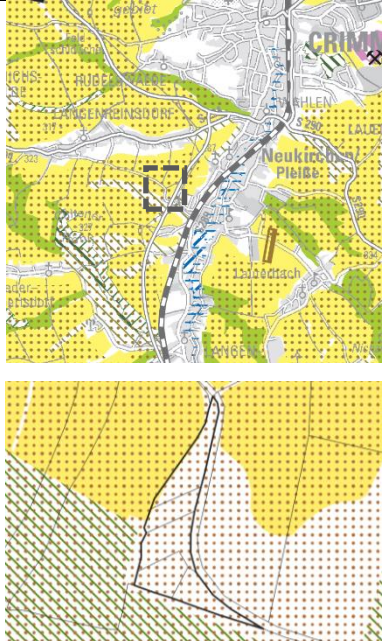

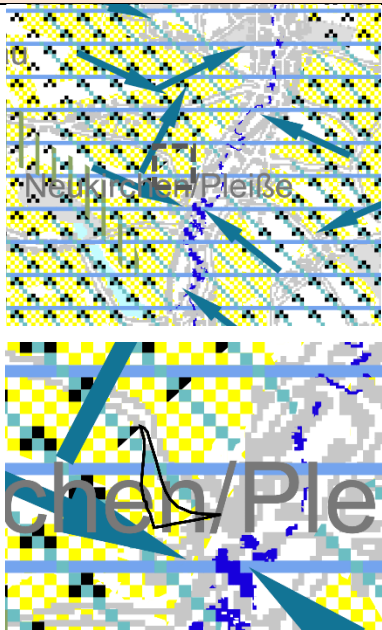


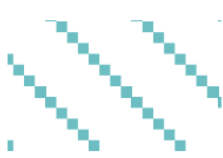
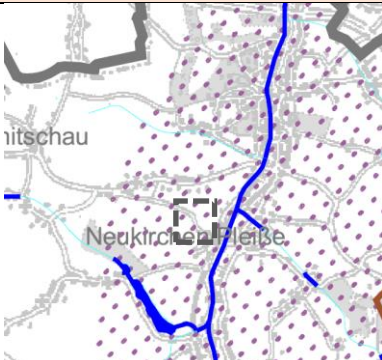

Es besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2) zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3) zu berücksichtigen. Sonstige 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:

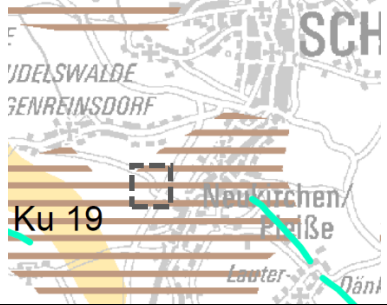

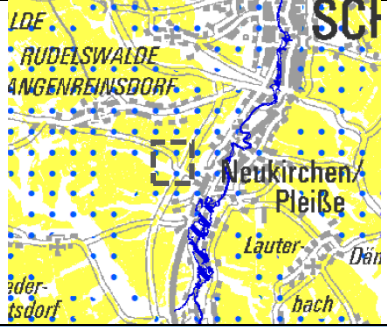

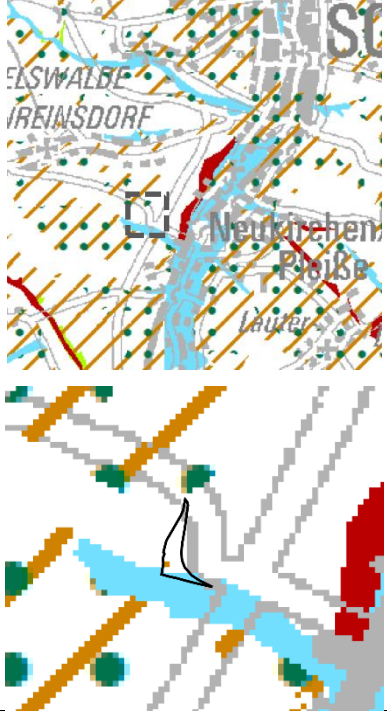
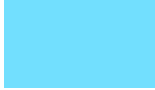

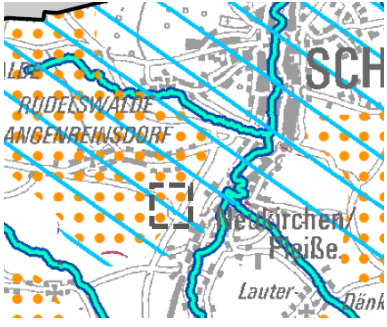


- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (im Folgenden **LEP**)
- In Aufstellung befindlicher Regionalplan Region Chemnitz – Satzungsbeschluss (im Folgenden **RP-S RC**)
- Regionalplan Südwestsachsen 2008 (im Folgenden **RP SWS**)

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-S RC und des RP SWS befindet 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	
Regionalplan Region Chemnitz - Satzungsbeschluss	
Karte 1 – Raumnutzung	
	<p>Siedlungsstruktur</p>  <p>Regionaler Grünzug (Kap. 1.6)</p>
	<p>Freiraumstruktur</p>  <p>Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Kap. 2.3.1)</p>

Karte 1 – Raumnutzung	
	Siedlungsstruktur
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Regionaler Grünzug (Kap. 1.5)</p> </div> </div>
Die Karten 2 - 4 im RP SWS und RC beinhalten keine regionalplanerischen Darstellungen.	
Karte 5 – Bereiche mit besonderer Nutzung	
	Boden/Landwirtschaft
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Schwerpunktgebiete Erosionsschutz (Kap. 2.1.5)</p> </div> </div>
	Wasser
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1)</p> </div> </div>
Klima/Luft	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Kaltluftentstehungsgebiet (Kap. 2.1.6)</p> </div> </div>	
Karte 5 – Räume mit besonderem Handlungsbedarf – keine regionalplanerische Darstellung	
Karte 6 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	
	Boden
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Regionale Schwerpunkt- gebiete der Altlastenbehandlung (Kap. 2.1.5)</p> </div> </div>
Karte 6 – Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen – keine regionalplanerische Darstellung	
Karte 7 – Tierhaltungsstandorte – keine regionalplanerische Darstellung	
Karte 7 – Landschaftsgliederung: Erzgebirgsbecken	
Karte 8 – Bergbaumgang – keine regionalplanerische Darstellung	

Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz		
	Kulturlandschaftsschutz	
		Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)
	Ku 19: Kulturlandschaft von Blankenhain bis Schweinsburg	
Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen		
	Grundwasser	
		Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Kap. 2.2.1, Z 2.2.1.4)
Karte 10 – Besondere Bodenfunktionen		
	Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität	
		Böden mit hoher Klimaschutzfunktion (Kap. 2.1.5)
		Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion (Kap. 2.1.5)
Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft		
	Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben und Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege	
		Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung (Kap. 2.1.2, Kap. 2.1.4, G 2.1.2.6, Z 2.1.4.3)
	Grundwasser und oberirdische Gewässer	
		Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Kap. 2.2.1, Z 2.2.1.1)

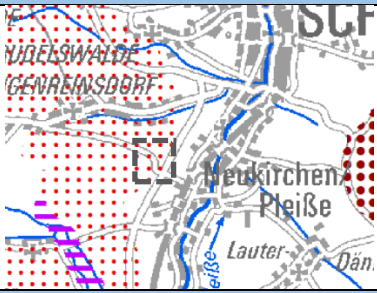
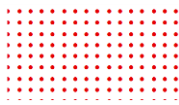




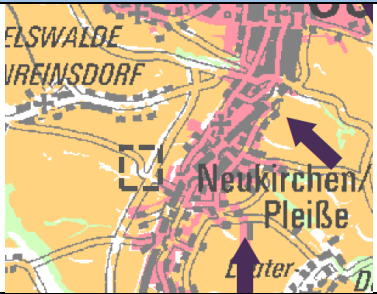

Karte 12 – Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung		
	Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	
		Offenlandlebensräume/ Brut und Rast (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.7, G 2.1.3.8)
Karte 13 – Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse		
	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse	
		Sehr relevante und relevante Multifunktionsräume (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9)
		Sehr relevante Räume (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9)
	relevante Räume (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9)	
Karte 14 – Siedlungsklima		
	Klima	
		Kaltluftentstehungsgebiet (Kap. 2.1.6, Z 2.1.6.1)
Karte 15 – Regional bedeutsame Standorte der Tierhaltung – keine regionalplanerische Darstellung		

Tabelle 2: Bezug raumordnerischer Erfordernisse zur Satzung.

Erfordernisse und Darstellungen	Bezug zur Satzung
<p><u>Raumnutzung</u> – Karte 1 RP SWS, RP-S RC</p> <p>Das Satzungsgebiet liegt nach RP SWS (Kap. 1.6) und RP-S RC (Kap. 1.5) innerhalb eines Regionalen Grünzugs.</p> <p>Kap. 1.6 RP SWS: Die landesweiten Ziele zu regionalen Grünzügen und Grünzäsuren sind im LEP 2003 unter Z 2.6.3 und Z 5.1.9 festgesetzt.</p> <p>Z 2.6.3 LEP 2003: Sowohl die regionalen als auch die überregionalen Achsen sind durch die Ausweisung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren zu gliedern, das Entstehen von Bandsiedlungen ist zu vermeiden und zusammenhängende siedlungsnah Freiräume sind zu sichern.</p>	<p><u>Regionaler Grünzug:</u> Die Außenbereichssatzung stellt keine raumbedeutsame Nutzung dar, sodass sie dem regionalen Grünzug nicht entgegensteht.</p> <p><u>Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft:</u> Es handelt sich um bereits bestehende Bebauung von gewissen Gewicht. Negative Auswirkungen auf die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet sind bei einer Anzahl von 4 Gebäuden nicht zu erwarten.</p>

<p>Z 5.1.9 LEP 2003: In den Regionalplänen ist durch Ausweisung von Grünzäsuren und regionalen Grünzügen einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.</p> <p>Kap. 1.5 RP-S RC: Die landesweiten Ziele zu Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren sind im LEP 2013 unter Kap. 1.5 „Verbindungs- und Entwicklungsachsen“ unter Z 1.5.4 und unter Kapitel 2.2.1 „Siedlungswesen“ in Z 2.2.1.8 festgelegt.</p> <p>Z 1.5.4 LEP 2013: Die Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind durch die Festlegung von regionalen Grünzügen und Grünzäsuren zu gliedern und zusammenhängende siedlungsnaher Freiräume sind zu sichern.</p> <p>Z 2.2.1.8 LEP 2013: In den Regionalplänen sind siedlungsnaher, zusammenhängender Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnaher Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidriger Nutzungen freizuhalten.</p> <p>G 1.5.1 LEP 2013: In den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen soll unter Berücksichtigung des Leistungsaustausches zwischen den Metropolregionen und den Oberzentren Europas, Deutschlands und Sachsens die Verkehrsinfrastruktur verkehrsträgerübergreifend erhalten und weiter ausgebaut werden.</p> <p>Nach RP SWS liegt das Satzungsgebiet teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Kap. 2.3.1).</p> <p>G 2.3.1.1 LEP 2003: In den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen soll unter Berücksichtigung des Leistungsaustausches zwischen den Metropolregionen und den Oberzentren Europas, Deutschlands und Sachsens die Verkehrsinfrastruktur verkehrsträgerübergreifend erhalten und weiter ausgebaut werden.</p>	
<p><u>Bereiche mit besonderer Nutzung – Karte 5 RP SWS, Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – Karte 9 RP-S RC</u></p> <p>Laut RP SWS befindet sich das Satzungsgebiet in einem Schwerpunktgebiet Erosionsschutz (Kap. 2.1.5).</p> <p>G 2.1.5.3 RP SWS: Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächensparende Bauweisen 	<p><u>Schwerpunktgebiet Erosionsschutz:</u> Das Satzungsgebiet wird bereits seit vielen Jahren baulich genutzt und umfasst Anpflanzungen, welche einer möglichen Erosion entgegenwirken. Festsetzungen zum Erosionsschutz sind daher entbehrlich.</p> <p><u>Gebiet mit besonderen Anforderungen an Grundwasserschutz:</u> Infolge einer erleichterten Bebauung der Flächen im Satzungsgebiet</p>

- Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen
 - Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
- Ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

Z 2.1.5.5 RP SWS: In den ausgewiesenen Schwerpunktgebieten Erosionsschutz ist darauf hinzuwirken, dass durch eine standortgerechte Bodennutzung, erosionsmindernde Schlaggestaltung und die Anreicherung mit gliedernden Flurelementen die Erosionsgefährdung vermindert wird und damit Bodenanträge vermieden werden. Durch die fachlichen Planungen der Land- und Forstwirtschaft sind für diese Gebiete erforderliche Erosionsschutzmaßnahmen flächenbezogen zu konkretisieren.

Laut **RP SWS und RP-S RC** befindet sich das Satzungsgebiet in einem **Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz** (Kap. 2.2.1 RP SWS, Kap. 2.2.1, Z 2.2.1.4 RP-S RC).

G 2.2.1.1 RP SWS: Der Schutz des Grundwassers sowie die Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildung sind zu gewährleisten. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.

Z 2.2.1.2 RP SWS: In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Z 2.2.1.4 RP-S RC: In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

Laut **RP SWS** befindet sich das Satzungsgebiet in einem **Kaltluftentstehungsgebiet** (Kap. 2.1.6).

Z 2.1.6.1 RP SWS: Die siedlungsrelevanten Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und die siedlungsrelevanten Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserzustand zu erwarten. Des Weiteren wurden Festsetzungen getroffen, um den Grundwasserschutz zu gewährleisten.

Kaltluftentstehungsgebiet:

Die geringe Anzahl der Gebäude, sowie die lockere Bebauungsstruktur erzeugen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Kaltluftentstehungsgebiet.

Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft –
Karte 6 RP SWS, Karte 11 RP-S RC

Das Satzungsgebiet befindet sich nach **RP SWS** in einem **regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung** (Kap. 2.1.5).

Z 2.1.5.7 RP SWS: Die Altlastenstandorte in den regionalen Schwerpunktgebieten der Altlastenbehandlung sind prioritär zu sanieren.

Das Satzungsgebiet befindet sich nach **RP-S RC** in einem **regionalen Schwerpunktgebiet für Strukturanreicherung** (Kap. 2.1.2, Kap. 2.1.4, G 2.1.2.6, Z 2.1.4.3).

G 2.1.2.6 RP-S RC: Regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen entlang von Straßen, Wegen, Gewässern sowie als Flurelemente in der offenen Landschaft sollen insbesondere in den in der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ als Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung festgelegten großräumig sehr strukturarmer Gebieten mit besonderer Vordringlichkeit erfolgen.

Z 2.1.4.3 RP-S RC: In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z. B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden.

Das Satzungsgebiet befindet sich nach **RP-S RC** in einem **regionalen Schwerpunktgebiet der Grundwasseranreicherung** (Kap. 2.2.1, Z 2.2.1.1).

Z 2.2.1.1 RP-S RC: In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwasseranreicherung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen.

Kulturlandschaftsschutz – Karte 8 RP-S RC

Das Satzungsgebiet liegt laut **RP-S RC** in einer **historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenart** (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1).

G 2.1.2.1 RP-S RC: Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.

Schwerpunktgebiet Altlastenbehandlung

Die Außenbereichssatzung trifft keine Regelungen zur Altlastenbehandlung. Sollte es bei etwaigen Bodenarbeiten zu Konflikten mit Altlasten kommen, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Strukturanreicherung

Die Außenbereichssatzung stellt lediglich Gebäudebestand mit gewissen Gewicht im Außenbereich dar. Strukturanreicherungen sind nicht Inhalt einer Außenbereichssatzung.

Schwerpunktgebiet Grundwasseranreicherung

Infolge einer erleichterten Bebauung der Flächen im Satzungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Grundwasserzustand zu erwarten. Des Weiteren wurden Festsetzungen getroffen, um den Grundwasserschutz zu gewährleisten. Eine Außenbereichssatzung hat jedoch nicht die Regelungstiefe wie bspw. ein Bebauungsplan, sodass keine Festsetzungen zu Grundwasseranreicherungen getroffen werden können.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung steht der naturraumtypischen Struktur sowie dem Orts- und Landschaftsbild in keiner Weise entgegen. Der Erhalt besonderer Prägungen des Orts- und Landschaftsbildes muss im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.

<p><u>Besondere Bodenfunktionen</u> – Karte 10 RP-S RC</p> <p>Das Satzungsgebiet befindet sich laut RP-S RC in einem Gebiet mit Böden mit hoher Klimaschutzfunktion (Kap. 2.1.5).</p> <p>Das Satzungsgebiet befindet sich laut RP-S RC in einem Gebiet mit Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion (Kap. 2.1.5).</p> <p>G 2.1.5.1 RP-S RC: Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.</p>	<p>Die geringe Anzahl der Gebäude, sowie die lockere Bebauungsstruktur erzeugen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Klimaschutzfunktion der Böden.</p>
<p><u>Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung</u> – Karte 12 RP-S RC</p> <p>Das Satzungsgebiet befindet sich nach RP-S RC in einem Gebiet der Offenlandlebensräume/Brut und Rast (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.7, G 2.1.3.8) und nach Anlage 2 RP SWS in einem Gebiet für Rastplätze, Sammelplätze und Zugbahnen überregional bedeutsamer Vogelarten (Gänsezug, Kranichzug).</p> <p>Z 2.1.3.7 RP-S RC: Die in der Karte 12 festgelegten Zugkorridore sowie Rast- und Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten werden.</p> <p>G 2.1.3.8 RP-S RC: Innerhalb der in der Karte 12 festgelegten Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung ist bei raumbedeutsamen Vorhaben und Nutzungsänderungen die jeweilige Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen.</p>	<p>Es handelt sich bei einer Außenbereichssatzung um eine Feststellung der vorhandenen Bebauung. Die Kubatur und die Anzahl der Gebäude führen zu keinen Beeinträchtigungen der Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung.</p>
<p><u>Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse</u> – Karte 13 RP-S RC</p> <p>Das Satzungsgebiet befindet sich laut RP-S RC innerhalb sehr relevanter und relevanter Multifunktionsräume (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9) und laut Anlage 3 RP SWS im Aktionsbereich von Arten mit mittlerem bis hohem Gefährdungspotenzial.</p> <p>G 2.1.3.9 RP-S RC: Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.</p>	<p>Grundsätzlich sind keine negativen Auswirkungen auf Fledermäuse zu erwarten. Die allgemeinen Vorgaben aus dem Arten- und Naturschutz gelten auch im Satzungsgebiet.</p>

<p><u>Siedlungsklima</u> – Karte 14 RP-S RC</p> <p>Das Satzungsgebiet liegt nach RP-S RC in einem Kaltluftentstehungsgebiet (Kap. 2.1.6, Z 2.1.6.1).</p> <p>Z 2.1.6.1 RP-S RC: Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.</p>	<p>Durch die Satzung ist nur eine geringfügige Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung möglich. Folglich sind keine erheblichen Auswirkungen auf das vorhandene Kaltluftentstehungsgebiet zu erwarten.</p>
--	---

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

6.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neukirchen / Pleiße liegt mit Wirksamkeit vom 15.11.2022 vor. Der Aufstellung der Außenbereichssatzung steht keine Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft oder für den Wald entgegen. Im Norden des Satzungsgebietes ist das Symbol für Altstandorte dargestellt.

6.3 Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz

Südlich des Satzungsgebietes liegt um den Spaniertalgraben das Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz.

6.4 Bodenschutz und Altlasten

Gemäß § 1 BBodSchG sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen und insbesondere Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht 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 befindet sich ein Altlastenstandort. Diese ist allerdings nicht mit einer Altlastenverdachtsfläche im Sinne des BBodSchG gleichzusetzen. Dennoch kann das Vorhandensein von Altlasten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdeten Stoffen ist das zuständige Umweltamt des Landratsamtes Zwickau unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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

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

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

6.5 Weitere Umweltbelange

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

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

6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

7 Erschließung

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

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße 9372 (Mannichswalder Straße).

7.2 Brandschutz und Löschwasser

Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung für Bauvorhaben ist ebenfalls innerhalb der nachgeordneten Verfahren zu führen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

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

7.3 Weitere Stadttechnische Erschließung (Entwurfassung)

Zuständiger Träger der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind die Wasserwerke Zwickau GmbH.

Die Energieversorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.

Die verantwortlichen Abfallentsorger sind die Entsorgungsgesellschaft Zwickauer Land mbH und Nehlsen Sachsen GmbH & Co. KG.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH.

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

8 Erläuterung der Planungsinhalte

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

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

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

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

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

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

Der bebaute Bereich im Außenbereich besteht aus 4 Hauptgebäuden mit zugeordneten Nebengebäuden. Die Hauptgebäude sind Einfamilienhäuser.

9 Fotos vom Satzungsgebiet



Blick von der K 9372 nach Süden, Haus Nr. 5



Zufahrtsweg auf Flst. 158/3



Einfamilienhaus Nr. 3 auf Flst. 158/3



Einfamilienhäuser Nr. 3a, 3b auf Flst. 158/2, 158/1



Nebengebäude auf Flst. 158/3



Einfamilienhaus Nr. 3a auf Flst. 158/2



Gebäude Nr. 5



Blick von der K 9372 nach Süden

Quelle: eigene Aufnahmen (2023)