

Gemeinde Pöhl

Vogtlandkreis

Begründung

zur

Außenbereichssatzung „Siedlung Gansgrüner Straße“

Pöhl OT Möschwitz

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)



Stand:

Juli 23

Planverfasser

ArchitektuR³
Stresemannstraße 18
08523 Plauen
03741 12 88 359
kontakt@reissig-architektur.de
www.reissig-architektur.de

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument ist gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Planverfassers sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhalt

Urheberrecht.....	2
1. Allgemeines	4
2. Anlass und Ziel der Satzung.....	5
3. Rechtsgrundlagen	6
4. Plangrundlage.....	7
5. Rechtlicher Rahmen.....	7
5.1. Anwendungsvoraussetzungen	7
5.2. Verfahren.....	8
5.3. Wirkung/ Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	8
6. Satzungsgebiet.....	9
6.1. Lage.....	9
6.2. Vermessungspunkte	11
6.3. Geologie, Baugrund und natürliche Radioaktivität	12
7. Übergeordnete Planungen und Restriktionen.....	15
7.1. Raumordnung	15
7.2. Flächennutzungsplan	28
7.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	29
7.5. Sonstige Umweltbelange	31
7.6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	33
8. Erschließung	34
9. Erläuterung der Planungsinhalte.....	35

1. Allgemeines

Außenbereichssatzung „Siedlung Gansgrüner Straße“

Angaben zur Lage

Stand:	10/2022
Gemeinde:	Pöhl
Landkreis:	Vogtlandkreis
Direktionsbezirk:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Inhalt der Außenbereichssatzung

1. Planzeichnung im Maßstab 1:1250 (zeichnerische Festsetzungen)
2. Textliche Festsetzungen

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Planstand

Juli 2023

Plangrundlage

Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Vogtlandkreis

Stand: August 2020

Planverfasser

ArchitektuR³

Stresemannstraße 18

08523 Plauen

03741 12 88 359

kontakt@reissig-architektur.de

www.reissig-architektur.de

2. Anlass und Ziel der Satzung

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird eine abschließende, städtebaulich geordnete Nutzung im Satzungsgebiet Siedlung Gansgrüner Straße angestrebt. Die vorhandene Bebauung lässt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil vermuten. Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB vorhanden ist. Die Wohnbebauung hat die typische Außenbereichsfunktion bereits weitgehend obsolet gemacht. Ein städtebaulicher Zusammenhang zum Ortsteil fehlt und wird auch nicht in Folge dieser Satzung hergestellt. Der Außenbereichscharakter bleibt erhalten.

Im Satzungsgebiet befinden sich sieben bewohnte Hauptgebäude. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser, jeweils mit zugeordneten Nebengebäuden. Eine Dreiseitbebauung wird als Wohngebäude und Pension mit entsprechenden Nebengebäuden genutzt. Eine Hofstelle untergliedert sich in Wohngebäude sowie Stall-, Neben- u. Gewerbegebäude. Andere Nebenanlagen dienen auch kleineren Handwerks- u. Gewerbebetrieben. Der bebaute Bereich weist hinsichtlich seiner Gebäudeanordnung eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auf, die ihn als Siedlungsansatz qualifiziert.

Mit der Satzung sollen Vorhaben zu Wohnzwecken und kleinere Handwerks- u. Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Innerhalb des Satzungsgebietes besteht konkret die Absicht, den bestehenden Gebäudeteil der Pension für Wohnzwecke umzunutzen. Weiterhin ist angedacht, auf dem Teilflurstück 762/4 im Zuge der Firmennachfolge ein Wohngebäude zu errichten sowie eine evtl. Erweiterung eines Gewerbebetriebes auf 643/6. Weiterhin kann eine Verdichtung auf den Flurstücken 764/1 und 636/4 erfolgen. Durch die Möglichkeit der angestrebten Verdichtung im Satzungsgebiet wird die Zusammengehörigkeit zu einem gemeinsamen Siedlungsansatz abgerundet.

Da der überwiegende Teil der Bebauung den Wohnzwecken dient, führt diese 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 vollumfänglich erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung ist ein durch Wohnnutzung geprägter Bereich. Sie deutet auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hin. (BVerwG, Urteil vom 13.07.2006-4C2.05)

Mittels der Satzung ist die Legalisierung vorhandener Bebauung, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll, verbunden. Umfänglicher Zuzug ist nicht vorgesehen. Die sich bietende Verdichtungsmöglichkeit soll der ortsansässigen Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Neu errichtende Gebäude dienen dem Eigentümer oder seiner Familie. Eine Bebauung in zweiter Reihe lassen der Verlauf und die Größe des Geltungsbereiches nicht zu. Eine Erweiterung der Bebauung in den offenen Außenbereich hinein findet damit nicht statt.

3. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.23 (BGBl. 2023 I Nr.6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.23 (BGBl.I S.6)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.22 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.22 (BGBl. I S.2240)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 12.04.21 (SächsGVBl. S.517)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.23 (BGBl.2023 I Nr.88)

Landesrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 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 20.12.22 (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 Abs.9 des Gesetzes vom 19.08.22 (SächsGVBl. S. 486)

Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

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

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

4. Plangrundlage

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für den Vogtlandkreis, Stand Oktober 2022.

5. Rechtlicher Rahmen

5.1. 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.

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

- sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder SächsUVPG unterliegen, nicht begründet ist,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Fazit:

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Die Bebauung stellt einen entwicklungsfähigen Siedlungssplitter dar. Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit ist

erkennbar. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind im Satzungsgebiet nicht zulässig. Die Voraussetzung für die Anwendung des §35 Abs.6 BauGB sind für die vorliegende Außenbereichssatzung gegeben.

5.2. Verfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) sowie Satz 2 anzuwenden. Die Satzung ist durch den Stadtrat zu beschließen und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Aufstellungsbeschluss	28.07.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15.12.2022 /25.05.23
Öffentliche Auslegung	09.06.2023 – 10.07. 2023
Beteiligte Nachbargemeinden und Behören	21.12.2022
Abwägungsbeschluss	13.07. 2023
Satzungsbeschluss	13.07. 2023
Bekanntmachung Satzungsbeschluss/ in Kraft seit:	Juli. 2023

Im Stand vom Juli 23 wurden entsprechend der Abwägungsbeschlüsse die Hinweise und Empfehlungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in den Teil B Textliche Festsetzungen der Außenbereichssatzung aufgenommen.

5.3. Wirkung/ Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Im Einzelfall können sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Bereiche im Außenbereich 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.

Wohnbauliche beziehungsweise sonstige Vorhaben werden durch die Satzung zwar erleichtert, aber noch nicht legitimiert. Demnach begründet die Satzung kein Baurecht. Angestrebte Vorhaben unterliegen im Einzelfall den Baugenehmigungspflichten nach BauGB und SächsBO. Im jeweiligen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren besteht zudem die vollständige behördliche Kontrolle, Fehlentwicklungen zu verhindern. Dabei sind auch Rechte Dritter und Restriktionen (z.B. Natur-, Denkmal-, Gewässerschutz) jeweils standortkonkret zu beachten.

6. Satzungsgebiet

6.1. Lage

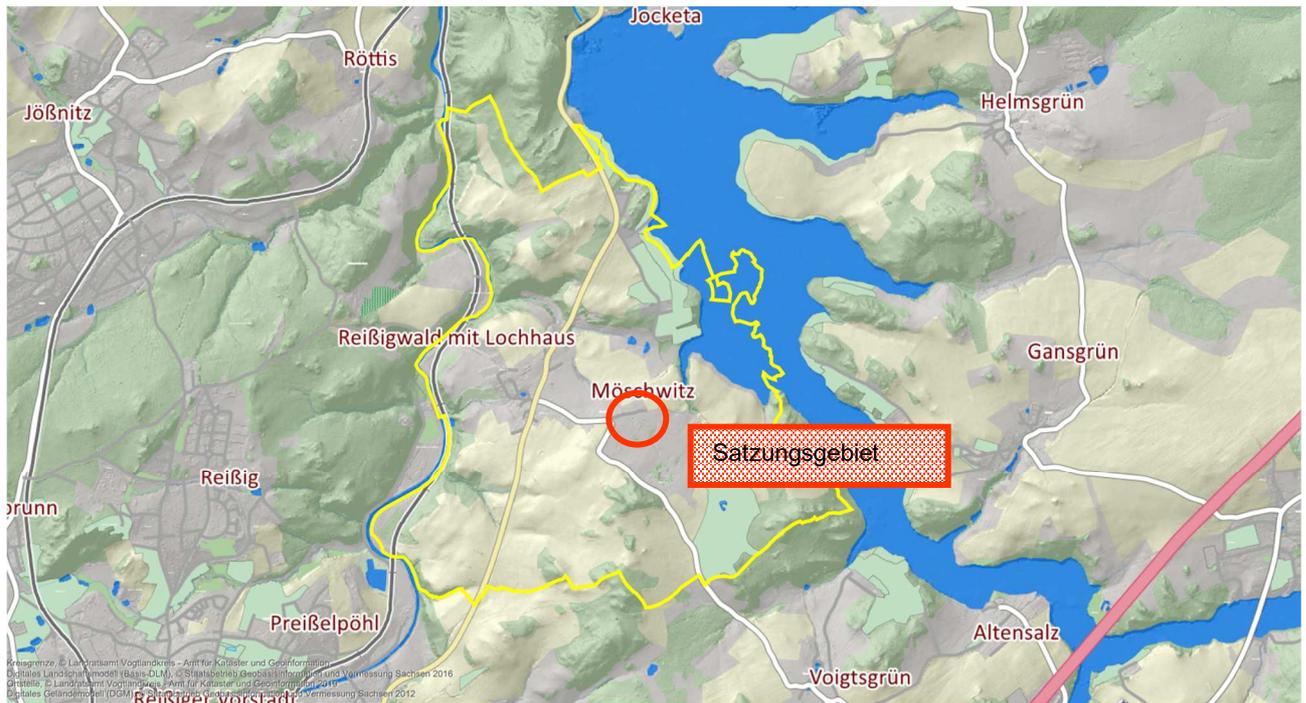
Die Gemeinde Pöhl liegt im nördlichen Teil des Vogtlandkreises und gehört zur Landesdirektion Sachsen. Das Territorium der Gemeinde umfasst circa 37 km². Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein großer Teil der Talsperre Pöhl, um welchen sich die Pöhler Dörfer gruppieren.

Die Gemeinde besteht aus zwölf Ortsteilen: Barthmühle, Christgrün, Helmsgrün, Herlasgrün, Jocketa, Liebau, Möschwitz, Neudörfel, Rentzschmühle, Rodlera, Ruppertsgrün und Trieb. Die Orte umschließen die gleichnamige Talsperre Pöhl innerhalb der Ferienregion „Vogtländische Schweiz“. Die Gemeinde Pöhl gehört keiner Verwaltungsgemeinschaft an. Stattdessen verfügt sie über eine selbstständige Verwaltung, die von einem ehrenamtlich arbeitenden Bürgermeister verantwortet wird. Die Gemeindeverwaltung Pöhl hat ihren Sitz im Ortsteil Jocketa, Kurze Straße 5.

Nachbargemeinden der Gemeinde Pöhl sind die sächsischen Nachbargemeinden Elsterberg, Limbach, Treuen, Neuensalz, Plauen als auch die Stadt Greiz im Landkreis Greiz im Freistaat Thüringen.

Die selbstständige Gemeinde Möschwitz wurde am 1. Januar 1994 mit den Gemeinden Barthmühle, Christgrün, Helmsgrün, Herlasgrün, Jocketa, Liebau, Neudörfel, Rentzschmühle, Rodlera, Ruppertsgrün und Trieb zu der neuen Gemeinde Pöhl zusammengeschlossen. Möschwitz befindet sich im sächsischen Teil des historischen Vogtlands im Zentrum des Naturraumes Vogtland (Vogtländische Schweiz). Sie grenzt im Westen an die Weiße Elster und im Osten an die Talsperre Pöhl. In dieser wird den Trieb aufgestaut.

Der Planbereich der Außenbereichssatzung „Siedlung Gansgrüner Straße OT Möschwitz“ befindet sich in siedlungsstrukturell eigenständiger Lage, östlich der Ortslage Möschwitz. Der Planbereich ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.



Lage des Satzungsgebietes

Quelle: Geoportal Vogtlandkreis (Zugriff: 07.10.2022).

Das circa 2,45 ha große Satzungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 400 m ü. NHN. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst in der Gemarkung Möschwitz die Flurstücke 636/4 Teil, 638/1, 638/2, 639/7, 639/8, 639/6, 643/6, 764/1 Teil, 764/2, 768/2, 768/1, 762/5, 762/4 Teil, 762/2, 767 Teil.

Das Satzungsgebiet ist über die Gansgrüner Straße zu erreichen. Die Gansgrüner Straße ist eine Gemeindestraße.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- Im Norden: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Osten: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Süden: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Westen: durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Lage des Satzungsgebietes

Quelle: Geoportal Vogtlandkreis (Zugriff: 07.10.2022).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung sind durch zeichnerische Darstellungen in der Planzeichnung verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen, welche sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden, haben nachrichtlichen Charakter.

6.2. 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 Ringsignatur in der nachfolgenden Abbildung) gefährdet sein, bittet das Amt für Kataster und Geoinformation des Vogtlandkreises um rechtzeitige Mitteilung.



Punkt des Liegenschaftskatasters

Quelle: Geoportal Sachsen (Zugriff: 24.10.2022).

6.3. Geologie, Baugrund und natürliche Radioaktivität

Die digitale geologische Übersichtskarte von Sachsen zeigt für das Satzungsgebiet einen Untergrund aus marinen, teilweise metamorph überprägten Sediment- und Eruptivgestein. Der Untergrund wird von Tonschiefer (Devon) gebildet.

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 (LfULG) liegen nur im weiteren Umfeld des Plangebietes sehr vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter

„www.geologie.sachsen.de“ unter „Proben, Daten, Karten, 3D-Modelle“ 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 LfULG zu übergeben.

Geologische Untersuchungen sowie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 Geologiedatengesetz - GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche, etc.), und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§§ 9 + 10 GeoIDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Sofern die Errichtung oder Wiederherstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Arbeitsgruppe Infrastrukturmanagement, Köln, 2012) geplant ist, ist das Satzungsgebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen

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. (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 Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Radonvorsorgegebietes nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG. Dennoch sollten Hinweise bezüglich des Radonschutzes beachtet werden.

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. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes, dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird seitens des LfULG empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen. In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wird auf die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle) verwiesen.

Nach Planungsangaben des Sächsischen Oberbergamtes befindet sich das Vorhaben nicht in einem Gebiet, in welchem unterirdische Hohlräume nach § 2 Abs. 1 Sächs-HohlVO bekannt sind. Sollten dennoch Spuren bisher unbekanntes Bergbaus angetroffen werden, so muss gemäß § Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis gesetzt werden. In unmittelbarer Umgebung sind Hohlraumgebiete ausgewiesen.



Hohlraumkarte

Quelle: Sächsisches Oberbergamt (Zugriff: 10.10.2022).

Das Vogtland, insbesondere die Stadt Plauen, und u.a. auch Flächen in der Nähe des Satzungsgebietes wurden während des 2. Weltkrieges von mehr als 14

Bombenangriffen heimgesucht. 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 Ortpolizeibehörde 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.

7. Übergeordnete Planungen und Restriktionen

7.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. 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. Somit ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet ausfolgenden Raumordnungsplänen:

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

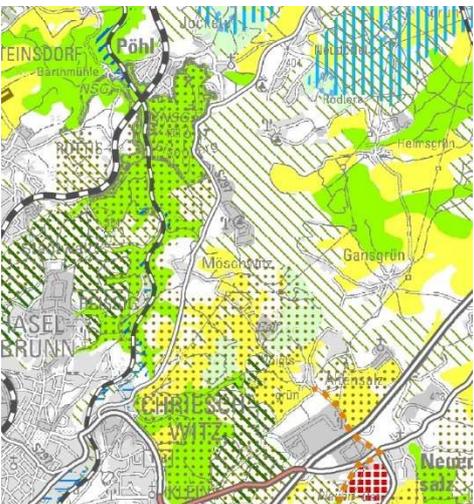
Die Regionalpläne konkretisieren die Ziele und Grundsätze des LEP-2013. Ausgewertet wurden insbesondere die kartographischen Darstellungen der Regionalpläne sowie die zugehörigen Ziele, Grundsätze und sonstigen relevanten textlichen Darstellungen. Eine Auswertung der Karten des RP-SWS und des RP-E RC findet sich in Tabelle 1 „Regionalplanerische Kartenwerke“. Im Anschluss wird der Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung (Tabelle 2) hergestellt.

Die Verbandsversammlung Planungsverband Chemnitz hat am 20.06.23 den Regionalplan der Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Bis zur Rechtskraft des RPL-S RC sind die Inhalte der bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden.

Tabelle 1: Regionalplanerische Kartenwerke

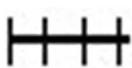
Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008 RP-SWS
Entwurf Regionalplan Region Chemnitz RP-E RC

Karte 1 – Raumnutzung Regionalplanes Südwestsachsen 2008		
	Freiraumstruktur	
		Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Landschaftsbild/ Landschaftserleben (Kap. 2.1.2)
		Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.2)
		Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft Landwirtschaft (Kap. 2.3.1)
		Vorranggebiet Wald (Kap. 2.3.2)
Siedlungsstruktur		
	Regionaler Grünzug (Kap. 1.6)	

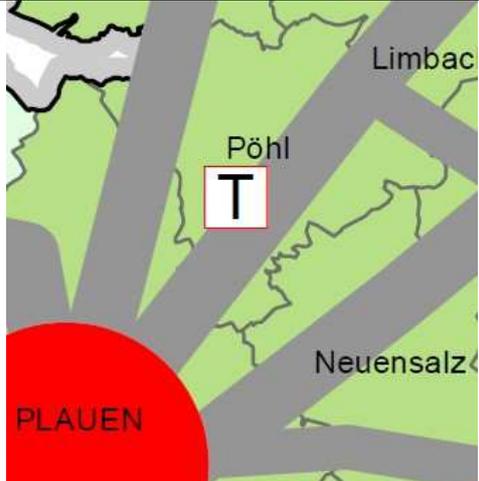
Karte 1 – Raumnutzung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
	Freiraumstruktur	
		Vorranggebiet Landwirtschaft (Kap. 2.3.1)
		Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1)
	Siedlungsstruktur	
	Regionaler Grünzug (Kap. 1.6)	

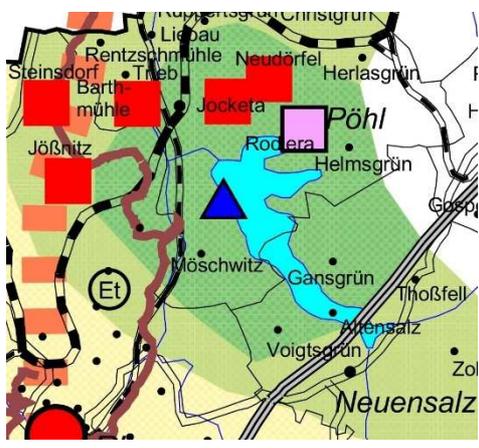
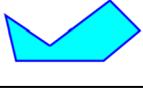
Karte 2 – Siedlungswesen Regionalplanes Südwestsachsen 2008	
	Denkmalschutz- und Ortsstrukturen 
	LEADER-Gebiet, Förderkulisse 2007-2012

Karte 2 – Siedlungswesen Entwurf Regionalplan Region Chemnitz	
	
	Schützenswerte Ortstruktur
	
	Sachgesamtheit nach Denkmalschutzrecht
	
	Erhaltenswerte Bausubstanz

Karte 3 – Raumstruktur Regionalplanes Südwestsachsen 2008	
	
	Raumkategorie ländlicher Raum
	
	Achsen mit schienengebundenem Verkehr
	
	Entwicklungs- und Verbindungsachsen
	
	Verbindungsachsen
	Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen

	T	Tourismus
--	----------	-----------

Karte 3 – Raumstruktur Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Raumkategorie Verdichteter Raum im ländlichen Bereich
		Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungssachse
	Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen	
	T	Tourismus (Z 1.3.3.2)

Karte 4 – Tourismus Regionalplanes Südwestsachsen 2008		
		Tourismus- und Erholungsgebiete (Kap. 1.8) Touristische Bestandsgebiete
		Badegewässer
		Talsperre
		Radfernweg (Kap. 3.1.4)

Karte 4 – Tourismus Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Destination Sachsen: Vogtland
		Golfplatz

		Camping- und Caravanplätze
		Radfernweg und Regionale Hauptradrouten - Bestand
		Radfernweg und Regionale Hauptradrouten - geplant

Karte 5 - Bereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen Regionalplanes Südwestsachsen 2008		
		Boden/Landwirtschaft Schwerpunktgebiete Erosionsschutz (Kap. 2.1.5)
		Kuppenlandschaft (Kap. 2.1.2)
		Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen (Kap. 2.1.2)
		Gebiete mit verdichteten archäologischen Fundstellen (Kap. 2.1.2, Kap. 2.1.5)

Karte 5 - Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Grenznahe Gebiete
		Bergbaufolgelandschaften: Uranerzbergbau (Z 1.9.3.2 bis Z 1.9.3.5)

Karte 6 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft
 Regionalplanes Südwestsachsen 2008

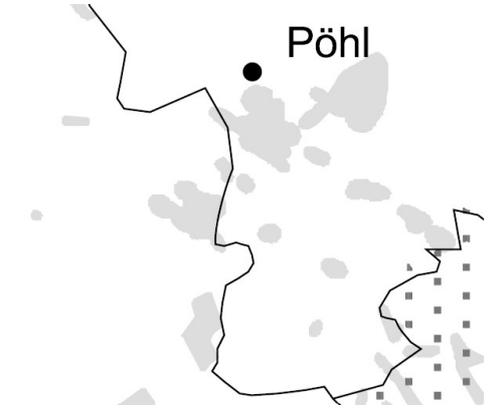
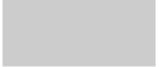
		Gebiete mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderung: Nickel
		Regionale Schwerpunktgebiete mit Altlastenbehandlung

Karte 6 - Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Hohlraumgebiete (SächsHohlrVO)

Karte 7 – Tierhaltungsstandorte Regionalplanes Südwestsachsen 2008		
		Rinderhaltung > 200 GV einschließlich revitalisierungsfähiger Standorte
		Schweinehaltung > 200 GV einschließlich revitalisierungsfähiger Standorte

Karte 7 – Landschaftsgliederung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Gewässer
		Unterteilung der Landschaftseinheit Vogtland

		Siedlung
		Wald

Karte 8 - Hohlraumgebiete/ -verdachtsgebiete Regionalplanes Südwestsachsen 2008		
		Hohlraumgebiete gemäß § 7 SächsHohlVO (Gebiete, in denen mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen ist, d.h. in denen unterirdische Hohlräume bekannt sind)
		Hohlraumverdachtsgebiete (Gebiete, in denen die Existenz von unterirdischen Hohlräumen nicht ausgeschlossen werden kann)

Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Kuppenlandschaften (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)
		Kuppe /Einzelberg/ Kuppengebiet
		Schwerpunkte des archäologischen Kulturdenkmalschutzes (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.7)
		Vorranggebiet Historische Kulturlandschaften

		besonderer Eigenart (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)
--	--	--

Karte 9 - Bereiche der Landwirtschaft mit besonderen Nutzungsanforderung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Boden: Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3, Z 2.1.5.4)
		Grundwasser: Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)
		Hochwasser: Überschwemmungsgebiete

Karte 10 - Besondere Bodenfunktionen Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion
		Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion
		Böden mit besonderer Bodenentwicklungsfunktion

Karte 11 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Moore, organische Nassstandorte und Moortypische Biotope (G2.1.4.1)

		<p>Regionale Schwerpunkte der Fließgewässersanierung (Z 2.2.1.6)</p>
--	--	--

Karte 12 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		<p>Lebensräume hoher avifaunistischer Vielfalt (Z. 2.1.3.7, G 2.1.3.8)</p>
		<p>Tal-Lebensräume (Z. 2.1.3.7)</p>
		<p>Nachrichtliche Übernahme: Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)</p>

Karte 13 - Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		<p>Sehr relevante und relevante Multifunktionsräume</p>
		<p>Sehr relevante Räume</p>
		<p>Relevante Räume</p>

Karte 14 - Siedlungsrelevante Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebiete

und Frisch-/Kaltluftbahnen Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Frischlufentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)
		Kaltlufentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)
		Wirkungsraum / Siedlungsgebiet

Karte 15 - Tierhaltungsstandorte (Anzahl der Tiere je Standort) Entwurf Regionalplan Region Chemnitz		
		Rinder 50-199
		Geflügel 50-199
		Schafe 50-199
		Schafe 200-999

Tabelle 2: Bezug Regionalplanerische Erfordernisse zur Satzung

	RP SWS	RP-E RC	Bezug
Karte 1 Raumnutzung	-ist Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/Landschaftserleben -> G 2.1.2.2 Erhalt, Ergänzung, Weiterentwicklung von charakteristischen Strukturen und Landschaftselementen	- teilweise Vorranggebiet Landwirtschaft	Die Vorhaben im Satzungsbereich stellen keine raumbedeutsame Nutzung dar, sodass sie dem Vorranggebiet nicht entgegensteht. Die Flächen der Versiegelung sind auf ein Minimum zu reduzieren. Im Rahmen von

			Baugenehmigungsverfahren sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange im Sinne des § 35 BauGB zu prüfen.
Karte 2 Siedlungswesen	LEADER Gebiet		
Karte 3 Raumstruktur	-Raumkategorie ländl. Raum -Tourismus als besondere Gemeindefunktion der Gemeinde Pöhl	Gemeinde mit bes. Gemeindefunktion Tourismus -> Talsperre Pöhl mit Campingplatz, Fahrgastschiffe; Badegewässer	
Karte 4 Tourismus	Tourismus-u. Erholungsgebiete; Touristisches Bestandsgebiet -> Touristische Funktion ist weiterzuentwickeln	Ist in der Übersicht 5 Tourismus u. Erholung nicht aufgeführt	Die Aufstellung der Außenbereichssatzung steht der touristischen Entwicklung Pöhl in keiner Weise entgegen. Der Erhalt besonderer Prägungen des Orts- und Landschaftsbildes muss im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.
Karte 5 bes. Nutzungsanforderung / bes. Handlungsbedarf	-Schwerpunktgebiete Erosionsschutz Kap 2.1.5. /Z19, B58 ->Erosionsmindernde Schlaggestaltung /Anreicherung gliedernde Flurelemente -Kuppenlandschaft Kap. 2.1.2. -Gebiete mit verdichteten archäologischen Fundstellen Kap 2.1.2., Kap 2.1.5.	-Grenznahe Gebiete 1.9.3.1.	Die, durch die Satzung erleichterte, Bebauungen haben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ackerbauliche Flächen oder den Grundwasserzustand. Im Rahmen von Baumaßnahmen gelten alle denkmalschutzrechtlichen gesetzlichen Vorschriften vollumfänglich.
Karte 6 Sanierungsbed. Bereiche der LW/	-Anhaltspunkte für schäd. stoffl. Bodenveränderungen (Nickel) Z19,B58 ->		Konkrete fachliche Planungen der Land-u. Forstwirtschaft für flächenbezogenen Erosionsschutzmaßnahmen liegen nicht vor.

<p>Unterirdische Hohlräume</p>	<p>weitergehende Untersuchungen sind durchzuführen</p>		<p>Die naturraumtypische Struktur sowie charakteristische Nutzungsformen werden bewahrt.</p> <p>Flächensparende Bauweisen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Minimierung Versiegelungsgrad sind verpflichtend</p>
<p>Karte 7 Tierhaltungsstandorte/ Landschaftsgliederung</p>			<p>Keinen Einfluss auf das Satzungsgebiet</p>
<p>Karte 8 Hohlraumgebiete/ Kulturlandschaftsschutz</p>	<p>-Altbergbau</p>	<p>Das Kuppengebiet ist ein Schwerpunkt des archäologischen Kulturdenkmalschutzes aber kein Vorranggebiet Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart</p>	<p>Keinen Einfluss auf das Satzungsgebiet</p> <p>Lt. Hohlraumkarte im Satzungsgebiet keine bekannt; entlang der weiterführenden Gansgrüner Str. sind Hohlräume eingetragen</p>
<p>Karte 9 LW mit bes. Nutzungsanforderungen</p>		<p>Gebiet mit besonders potenzieller Wassererosionsgefährdung Z2.1.5.3., Z2.1.5.4. und bes. Anforderungen an den Grundwasserschutz Z 2.2.1.4 -> Verringerung schädlicher Stoffeinträge</p> <p>-es sind alle Gebiete, die ein ungünstiges Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung aufweisen</p>	<p>Die, durch die Satzung erleichterte, Bebauungen haben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ackerbauliche Flächen oder den Grundwasserzustand</p>
<p>Karte 10 Bes. Bodenfunktion</p>		<p>Boden mit bes. Infiltrationsfähigkeit u. Speicherfunktion sowie Filter-u. Pufferfunktion</p>	<p>Die, durch die Satzung erleichterte, Bebauungen haben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf ackerbauliche Flächen oder den Grundwasserzustand</p>

<p>Karte 11 sanie- rungsbed. Bereiche der LW</p>		<p>Kein Eintrag</p>	<p>Keinen Einfluss auf das Satzungsgebiet</p>
<p>Karte 12 Gebiet mit bes. avi- faunischer Bedeutung</p>		<p>Lebensraum hoher avifaunistischer Vielfalt Z2.1.3.7, G2.1.3.8 ->Zugkorridore sowie Rast- u.Sammelplätze großräumig ziehender Vogelarten sollen erhalten bleiben</p>	<p>Bezieht sich auf größere Offenlandbereiche bzw. auf solche Vogelarten, welche besonders an diese Landschaften ge- bunden sind. Bezogen wird sich dabei auf „Bau- maßnahmen im Offen- land. Vögel des Offen- landes benötigen ver- hältnismäßig großräu- mig störungsarme Räume und offene Be- reiche mit geeigneten Bruthabitaten, ausrei- chend Nahrungsangebot und ggf. bestimmte Ver- tikalstrukturen. Im Sat- zungsgebiet ist bereits Bebauung vorhanden. Zwischenräume sind für die Ansprüche von Of- fenlandarten zu klein. Von einem wirksamen Kulisseneffekt infolge von Baumaßnahmen im Satzungsgebiet ist also nicht auszugehen. Im Rahmen von Baumaß- nahmen gelten alle ar- tenschutzrechtlichen ge- setzlichen Vorschriften vollumfänglich. Diese greifen, sollten widerer- wartend entsprechende Arten beispielsweise in zukünftigen Vorhabens- bereichen brüten</p>
<p>Karte 13 bes. Bed Fleder- mäuse</p>		<p>Das Satzungsgebiet ist ein relevanter und teil- weise sehr relevanter Bereich. Die</p>	<p>Es sind keine raumbe- deutsame Vorhaben oder Nutzungsänderun- gen geplant. Das</p>

		Funktionsfähigkeit des Lebensraums der Fledermäuse soll erhalten bleiben	Satzungsgebiet stört nicht den Lebensraum
Karte 14 Kaltluft- entstehungs- geb.		Kein Eintrag	Keinen Einfluss auf das Satzungsgebiet
Karte 15 Tierhal- tungstand- orte		Kein Eintrag	Keinen Einfluss auf das Satzungsgebiet

7.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pöhl verfügt über einen rechtskräftigen, jedoch veralteten Teilflächennutzungsplan (FNP) vom 09.07.1997 aus dem sich die beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung der Flurstücke ableiten lassen. Träger dieser Bauleitplanung war nach Verbandssatzung des Zweckverbandes Talsperre Pöhl (Gemeinde Pöhl und Neuensalz) der Zweckverband. Zwischenzeitlich hat sich der Zweckverband von der Aufgabe der Flächennutzungsplanung zurück gezogen, so dass die Gemeinde Pöhl für den FNP zuständig ist.

Das Gebiet ist Großteils als Dorfgebiet sowie als Grünfläche ausgewiesen.

Außerhalb der bebauten Flächen und zugehörigen Gärten sowie der Verkehrsflächen (Dorfgebiet) wird der Bereich überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Zusammenhang vorgenannter Sachverhalte lässt sich feststellen, dass im konkreten Fall der Darstellung von Grünflächen lediglich eine Auffangfunktion im FNP zukommt und eben nicht umfänglich betriebene intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Es ist nicht zu entnehmen, dass der FNP hier andere Nutzungen gezielt ausschließen will.

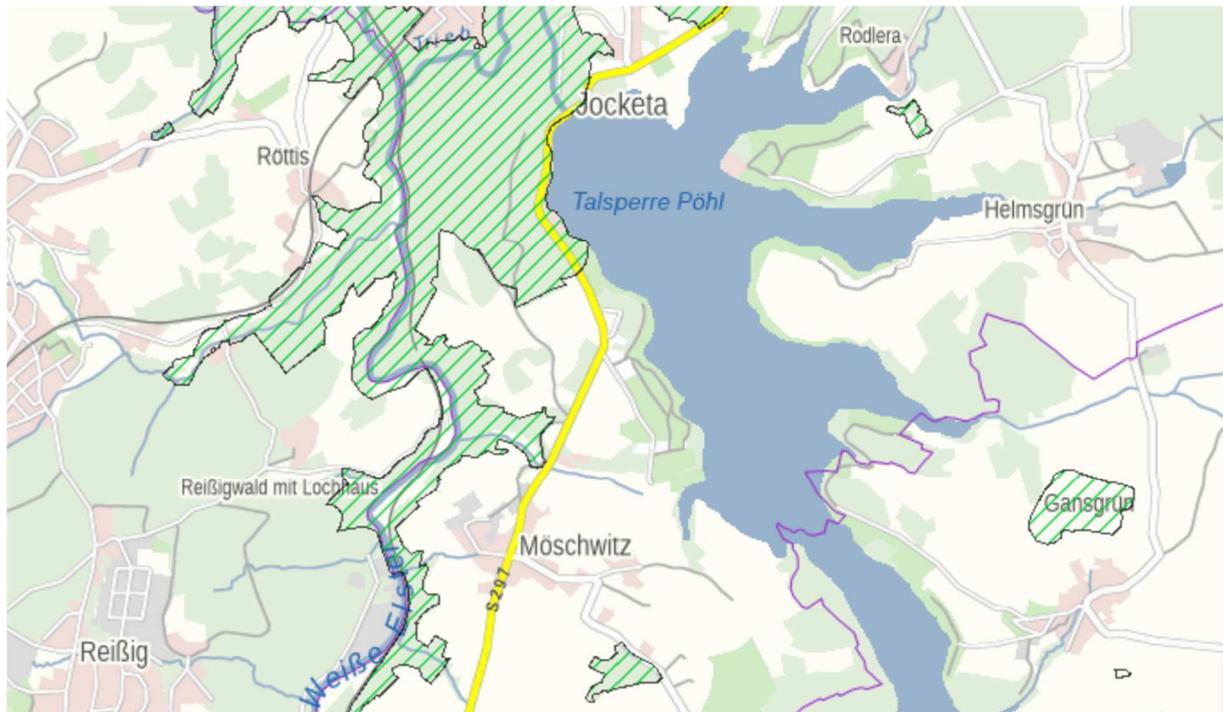
Ein Bauflächenverzicht an diesen Stellen erfolgte gewiss in der Absicht, eine bauliche Verdichtung des Bereiches in größeren Maßen zu vermeiden. Die verdichtende Bebauung sowie Abrundung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an bebautes Gebiet und fügt sich dadurch in die Umgebung ein.

Insofern wird dem Planungswillen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht widersprochen. Die Außenbereichssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Dorfgebietes nach der Konzeption des FNP nicht entgegen. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Außenbereichssatzung im Sinne des § 35 Abs.6 Satz 4 Nr.1 BauGB sind gegeben.

Fazit: Die Darstellungen im FNP widersprechen der Außenbereichssatzung nicht.

7.3. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht /Natura 2000

Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete sowie FFH-Fledermausgebiete werden lt. Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie durch die Planung nicht berührt. Allerdings befindet sich das Vorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Talsperre Pöhl“. Grundlage hierfür bildet die Verordnung des Landratsamtes Plauen vom 21.11.1994, zuletzt geändert durch die Verordnung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 19.10.2017. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Satzung.



FFH-Gebiete

Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Zugriff: 10.10.2022).



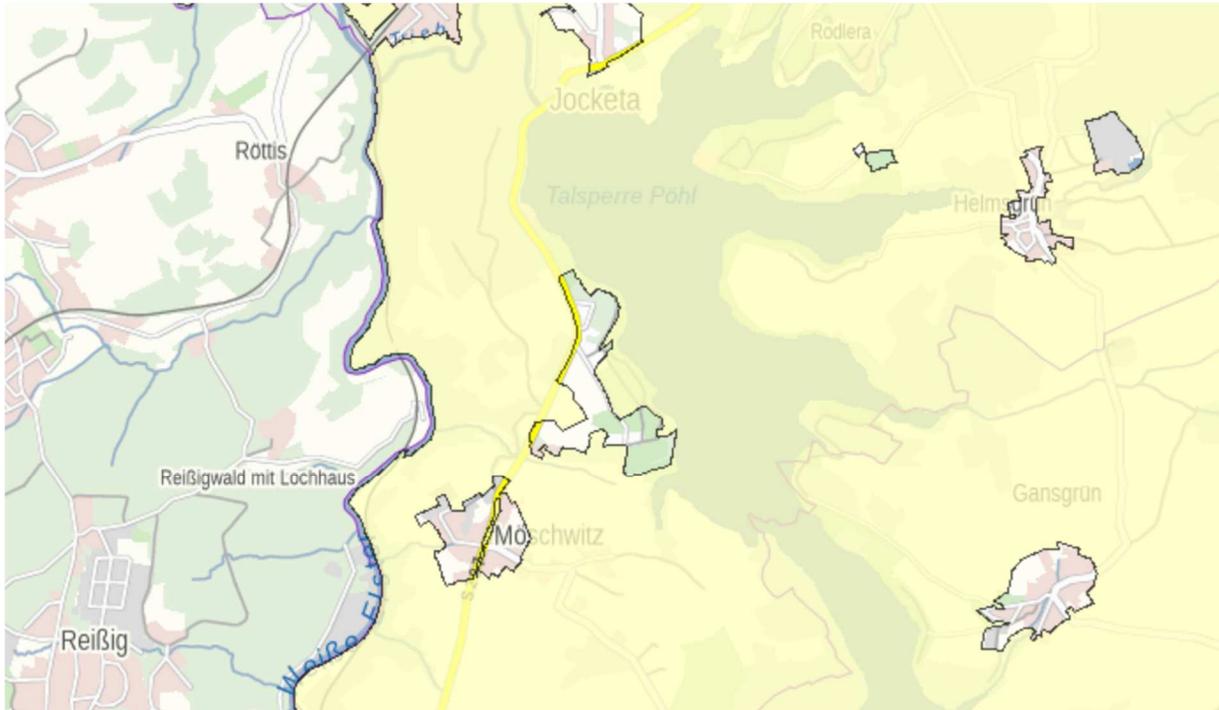
FFH-Fledermausgebiete

Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Zugriff: 10.10.2022).



Europäische Vogelschutzgebiete

Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Zugriff: 10.10.2022).



Landschaftsschutzgebiet

Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Zugriff: 10.10.2022).

7.4. Bodenschutz

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

7.5. Sonstige Umweltbelange

Geschützte Biotope, Wald und Landschaftspflege

Im Satzungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG. In Nähe des Satzungsgebietes befindet sich zudem kein Wald nach SächsWaldG.



Waldbiotope

Quelle: Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (10.10.2022).

Artenschutz

Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG gelten sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich.

Die Umnutzung, der Ersatzneubau, der Neubau oder Änderung der baulichen Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften im Satzungsgebiet stellen zwar Eingriffe in Landschaft und Naturraum dar, gehen jedoch nicht mit dem Verlust essenzieller Nahrungshabitaten einher. Durch den vorher genannten Eingriff ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-4 BNatSchG nicht zu erwarten.

Im Rahmen einzelner konkreter einzelner Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen als auch konkrete Festsetzungen zu treffen.

Die Baumaßnahmen sind möglichst außerhalb der Brutzeit zu beginnen, so werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Gewässerschutz

Laut dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete und deren Schutzzonen.

Überschwemmungsschutz

Hochwasserrisikokarten des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft zeigen, dass sich das Satzungsgebiet nicht in unmittelbarer Nähe eines Gewässers mit signifikantem Hochwasser-Risiko befindet. Es ist faktisch ausgeschlossen, dass im Falle einer Überschwemmung der Weißen Elster das Satzungsgebiet erreicht wird.

Abfallbeseitigung

Es ist eine geordnete Beseitigung der im Satzungsgebiet entstehenden Abfälle im Sinne des Umweltschutzes notwendig. Dies wird durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Vogtlandkreises gewährleistet. (Kreisentsorgungsverband Vogtland KEV)

Luftreinhaltung

Im Sinne des Umweltschutzes sollen schädliche Einwirkungen auf die Umwelt durch Verunreinigung der Luft (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die vorliegende Außenbereichssatzung wirkt sich in keiner Weise auf die Belange der Luftreinhaltung aus.

Lärmbekämpfung

Im Sinne des Umweltschutzes sollen schädliche Einwirkungen auf die Umwelt durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Außenbereichssatzung lässt keinerlei lärmintensiven Vorhaben zu.

Denkmalschutz und Archäologie

Das Satzungsgebiet befindet sich im Bereich der Archäologischen Fundlandschaft Jößnitz-Ruppertsgrün-Jocketa-Pöhl als Gebietsschwerpunkt des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Es ist jedoch nicht als historische Kulturlandschaft besonderer Eigenart eingegliedert.

7.6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

8. Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden und erfolgt über die Gansgrüner Straße.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch eine Zisterne in direkter Nachbarschaft sowie über „lange Wegestrecke“ aus der Talsperre Pöhl sichergestellt. Die Zisterne hat ein Fassungsvermögen von 30m³, die Differenz wird über „lange Wegestrecke“ sichergestellt. Die dafür benötigte Technik hält die Gemeinde Pöhl in der Feuerwehr bereit.

Trinkwasser

Der Geltungsbereich ist an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden. Zuständiger Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV)

Schmutz- und Regenwasser

Eine zentrale Schmutzwasserbeseitigung besteht nicht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral über private Anlagen (vollbiologische Kleinkläranlagen). Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicher zu stellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 ist zu beachten.

Elektrizität

Im Satzungsgebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Trassierung der Freileitungen ergibt sich aus den Örtlichkeiten.

In ihren allgemeinen Stellungnahmen 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 Gemeinde 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.

Telekommunikationsversorgung

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Konkretere Ausführungen zur Erschließung erfolgen auf Grundlage der Trägerbeteiligung zur vorliegenden Fassung.

9. Erläuterung der Planungsinhalte

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

Die Grundstücksflächen und Gebäudekubaturen im Planungsgebiet lassen dies platztechnisch zu. Entsprechend den städtebaulichen Gegebenheiten und des Bedarfs, können damit zunächst erforderliche Erweiterungen an der vorhandenen, zulässigerweise errichteten Bausubstanz vorgenommen werden. In weiteren Planungsverfahren/ Baugenehmigungsverfahren ist über die verträgliche Einordnung von Neubauten zu befinden.

Das Satzungsvorhaben soll der gebietsansässigen Bevölkerung und seines 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 zuzulassen. Maßgeblich dafür sind der Satzung nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren.

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

Die Satzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Satzung nicht anzuwenden. Nach § 18 BNatSchG fallen Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht unter die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch. Die Eingriffsregelung ist daher im Baugenehmigungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 14-17 BNatSchG zu prüfen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden, wurde festgesetzt, dass Versiegelungen auf das Notwendigste zu beschränken und Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.